

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
Äriõiguse ja intellektuaalse omandi õppetool

Näncy-Marita Maltseva

**PANDIGA TAGATUD NÕUETE RAHULDAMINE PANTIJA PANKROTI KORRAL**

Magistritöö

Juhendaja  
dr iur Villu Kõve

Tartu

2015

## SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1. PANDIGA TAGATUD NÕUETE MAKSMAPANEK PANTIJA PANKROTI KORRAL...	6
1.1 Pandi olemus .....	6
1.2 Panditud vara realiseerimise võimalused pantija maksejõuetuse korral .....	9
1.2.1 Panditud vara realiseerimine pankrotimenetluses Eesti näitel .....	9
1.2.2 Panditud vara realiseerimine väljaspool pankrotimenetlust Saksamaa ja Taani näitel.....	14
1.3 Pandipidajate õigused piiriüleses menetluses Euroopa Liidus.....	20
2. PANDIPIDAJATE OSALEMISE VAJALIKKUS PANKROTIMENETLUSES .....	27
2.1 Kollektiivse menetluse põhjendatus menetlusökonomilistel kaalutlustel .....	27
2.2 Pandipidajate osalemise vajadus pankrotimenetluses võlausaldajate võrdse kohtlemise tagamiseks.....	37
2.3 2009.a kehtinud pankrotiseaduse redaktsiooni § 44 lg 3 põhjendatus .....	40
2.4 Pandiõigusega võrdsustatavad õigused ja nende realiseerimise võimalused .....	46
3. ETTEPANEKUD PANKROTISEADUSE MUUDATUSTEKS .....	49
3.1 Rahvusvaheliste organisatsioonide soovitused Eesti maksejõuetusõiguse arendamisel...	49
3.2 Täiendav reeglistik pandieseme ja pandipidaja nõuete käsitlemisest pantija pankroti korral .....	54
KOKKUVÕTE.....	58
SUMMARY .....	63
KASUTATUD ALLIKAD.....	68

## SISSEJUHATUS

Maksejõuetusmenetlusele on iseloomulik mitmete osapoolte vastanduvate huvide esinemine: võlgnik, omavahel võrdsetel õiguslikel alustel võistlevad võlausaldajad, töötajad, tagatud nõudega võlausaldajad jt.<sup>1</sup> Õigussüsteem peab leidma tasakaalu ristuvate sotsiaalsete ja majanduslike huvide vahel pidades silmas, et pankrotimenetlus on siiski võlausaldajate huvides läbiviidav menetlus. Eeltoodust tulenevalt on võlausaldajate huvide esiplaanile tõstmine kinnispandiõiguse ja maksejõuetusmenetluse õigusliku raamistiku kujundamisel põhjendatud.

Panti saab pidada parimaks varalise nõude tagamise vahendiks võlgniku kohustuste täitmata jätmise korral. Pandipidajate õigusliku seisundi tugevdamine pantija maksejõuetuse korral on olnud läbivaks eesmärgiks pankrotiseaduse muudatuste kavandamisel. Kohtupraktikas on siiski asutud seisukohale, et asjakohane menetlus ja pandipidajate õiguste kaitse tervikuna on pankrotiseaduses reguleerimata.<sup>2</sup>

Kehtiva õiguse kohaselt erineb oluliselt pandipidaja õiguslik positsioon enne ja pärast pantija pankroti väljakuulutamist. Enne pankroti väljakuulutamist saab pandipidaja nõude rahuldamise eelduste tekkimisel pantija maksejõuetuse korral valida pandieseme realiseerimise viisi, seejuures otsustada ja kontrollida pandieseme realiseerimise protsessi. Pandipidajal on tegelik realiseerimisõigus ning pandiese täidab lubatud eesmärgi, milleks on pantija maksejõuetuse korral viivitamatu nõude rahuldamine pandieseme realiseerimise tulemusel. Pärast pantija pankroti väljakuulutamist toimub panditud vara realiseerimine pankrotiseaduses sätestatud korras, seejuures kontrollib vara realiseerimise protsessi pankrotihaldur. Pankrotiseadusest tulenevate tähtaegade tõttu võib ette heita tagatise realiseerimise pikale venimist ning kuigi pandipidajal on eelisõigus vara realiseerimisest saadavale tulemile, kuulub kuni 15% sellest pankrotimenetlusega seotud kulude katteks. Pandipidaja õigused ei tohiks pankrotimenetluse raames saada oluliselt enam kahjustatud kui realiseerimisel väljaspool pankrotimenetlust. Seejuures on küsitav, kas pandipidajate realiseerimisõiguse piiramiseks esineb legitiimne eesmärk ning riive on põhjendatud majanduslikest ja õiguslikest kaalutlustest tulenevalt.

---

<sup>1</sup> O.M Stöcker, R. Stürner. Flexibility, Security and Efficiency of Security Rights Over Real Property in Europe, Volume III, Berlin 2009, p. 84.

<sup>2</sup> RKTKm 21.03.2011, 3-2-1-1-11, p.-d 13-15.

Ehkki kehtivas pankrotiseaduses on mitmeid erisätteid tugevdamaks pandipidaja positsiooni pankrotimenetluses, võib täheldada regulatsiooni mõningast puudulikkust ning vastuolulisust asjaõigusseaduse ja täitemenetluse seadustiku põhitõdede ja sätete kohaldamisega. Pankrotiseadus ei erista ega reguleeri kinnisvara laenuturul üsna tavapärast olukorda, kus laenu saaja (võlgnik) ja asjaõigusliku tagatise andja (pantija) on erinevad isikud. On aktsepteeritud pandipidaja poolt nõude esitamist pankrotimenetluse raames, kuigi nõue ei pruugi veel sissenõutavakski muutunud olla, mis on aga pandiõiguse maksmapaneku aluseks. Kehtiva regulatsiooni ebakindlus avaldub nii isiklikuks võlgnikuks mitteoleva pantija kui ka kolmandate isikute õiguste püsijäämise osas. Pankrotiseaduses esinevad ka olulised erisused teiste tagatisõiguste ning pandiga võrdsustavate õiguste realiseerimisel maksejõuetuse korral.

Magistritöö eesmärgiks on analüüsida pandiga tagatud nõuete realiseerimisvõimalusi- ja tingimusi pantija pankroti korral viidates võimalikele positiivsetele aspektidele kui ka kitsaskohtadele otsides seejuures vastust küsimusele, kas pandipidajal peaks olema võimalus pankrotiväliselt vara realiseerida. Magistritöös püsitatud hüpoteesi kohaselt peaks vähemasti isiklikuks võlgnikuks mitteoleva pantija pankroti korral olema pandipidajal võimalus realiseerida pandiese pankrotimenetluse väliselt täitemenetluse raames. Magistritöö mahtu arvestades on magistritöö piiritletud eelkõige hüpoteegipidaja õigusliku raamistiku käsitlesega.

Magistritöö on lähtuvalt selle eesmärgist ja põhiprobleemidest üles ehitatud kolme peatükina, mis on liigendatud alapeatükkideks.

Magistritöö esimene peatükk on kirjeldav käsitledes pandiga tagatud nõuete maksmapanekut pantija pankroti korral. Analüüsitakse kinnispandi kui reaaltagatise institutsiooni olemust rõhutades selle olulisust kinnisvara laenuturul. Ühtlasi kirjeldab autor pandipidaja nõuete esitamise, kaitsmise ja rahuldamise süsteemi pantija pankroti korral Eesti näitel, kus panditud vara realiseerimine toimub pankrotimenetluses, ning Saksamaa ja Taani näitel, kus panditud vara realiseerimine toimub üldjuhul pankrotimenetluse väliselt. Põgusalt leiab käsitlust ka pandipidajate õiguslik positsioon piiriüleses maksejõuetusmenetluses Euroopa Liidus.

Töö teises peatükis analüüsitakse pandipidajate osalemise vajalikkust pankrotimenetluses, esmalt kollektiivse menetluse põhjendatust menetlusökonoomilistel kaalutlustel ning võlausaldajate võrdse kohtlemise tagamiseks. Seejärel autor kirjeldab 2009. aastal kehtinud pankrotiseaduse redaktsiooni § 44 lg 3, mis sätestas erisuse isiklikuks võlgnikuks mitteoleva

pantija pankrotimenetluses osalemise osas, asjakohasust. Samuti tuuakse välja pandiõigusega võrdsustatavate õiguste realiseerimise võimalused.

Kolmandas, mis on ühtlasi töö viimane peatükk, käsitletakse rahvusvaheliste organisatsioonide soovitusi heites pilgu tuleviku perspektiividele Eesti maksejõuetusõiguse arendamisel. Ühtlasi teeb autor täiendavad ettepanekud kehtiva regulatsiooni muutmiseks pandieseme ja pandipidaja nõuete käsitlemisest eesmärgiga tagada pandipidajate õiguste ja huvidega kooskõlas ning efektiivne menetluse läbiviimine.

Püsitatud eesmärkide saavutamiseks, oma seisukohtade kujundamiseks ja järeldustele jõudmiseks on magistritöös kasutatud analüütilist ja võrdlevat uurimismeetodit.

Magistritöös tõstatatud õigusliku uurimisülesande lahendamiseks on kehtivat seadusandlust võrreldud Mandri-Euroopa käsitlesega Saksamaa ja Taani näitel. Saksamaa puhul on võrreldavaks kinnispandiõiguseks Saksamaa tagatiskinnisvõlg (*Sicherungsgrundschuld*), Taani puhul aga hüpoteegilaadne omaniku kinnispandiõigus (*ejerpantebrev*) ning pantija pankroti korral rakendatava maksejõuetusmenetluse sisu. Võrdlevate uurimuste pinnal võib tõdeda, et Saksamaa ja Taani on kõrgelt hinnatud kui arenenumad hüpoteegisüsteemid maailmas ning erinevalt Eesti regulatsioonist on võimaldatud pandieseme realiseerimist väljaspool pankrotimenetlust.

Lisaks teiste riikide seadusandluse võrdlusele on analüüsitud kehtiva õiguse regulatsiooni kooskõla erinevate rahvusvaheliste organisatsioonide juhiste ja soovitustega. Võrdlusmomenti pakuvad ka näited analoogsetes küsimustes täitemenetluse ja saneerimismenetluse lahendustest.

Magistritöös on kasutatud nii eesti kui ka inglise ning saksakeelset erialakirjandust ja teadusartikleid. Ühtlasi on magistritöös kajastatud Eestis teostatud võrdlemisi väheseid pankrotimenetlusi analüüsivaid statistilisi andmeid ja uurimusi ning rahvusvahelisel tasandil Maailmapanga statistikat ning neis avalduvaid järeldusi. Vaatluse all on ka teemaga haakuvad Riigikohtulahendid, mille valguses toob autor välja kohtupraktika olulisemad seisukohad.

# 1. PANDIGA TAGATUD NÕUETE MAKSMAPANEK PANTIJA PANKROTI KORRAL

## 1.1 Pandi olemus

Tagatise võib liigitada sõltuvalt sellest, kas tagatise põhiolemuseks on anda võlausaldajale võimalus rahuldada oma nõue võlgniku või kolmanda isiku varast või panna vastutus kohustuse täitmise eest kolmandale isikule. Reaaltagatised annavad võlausaldajale eelisõigused võlgniku või kolmanda isikul varale, mis koormatakse pandiõigusega või mille omand antakse tagatisena üle saajale. Isiklikud tagatised luuakse kõrvalkohustusena, mille võtavad endale kolmandad isikud: käendajad, garandid, kaasvõlgnikud.<sup>3</sup> Mõlemad viisid on omavahel teatud määral seotud: isiklikul vastutusel põhineva personaalkrediidi puhul on võlausaldajal võimalik rahuldada enda nõue sundenampakkumise teel võlgniku (või käendaja) varast, reaalkrediidi puhul aga sõltub laenu saamine ka võlgniku isikust.<sup>4</sup> Reaalkrediidi korral tagab reaalne tagatis võlausaldajale asjaõiguse võlgniku varalise eseme suhtes. Sellega omandab ta absoluutselt kaitstud õiguse.<sup>5</sup> Isiklikud tagatised kuuluvad lepinguõiguse reguleerimisalasse ning on sisuliselt täielikult puudutamata asjaõigusest.<sup>6</sup>

Pant on asjaõigus ja annab pandipidajale asjaõigusliku realiseerimisnõude – õiguse rahuldada tagatud nõue pandieseme arvel.<sup>7</sup> Asjaõigusseaduse (AÕS)<sup>8</sup> § 276 lg 1 kohaselt võib asja pandiga (pandiõigusega) koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks pant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud vara arvel, kui nõuet ei ole kohaselt täidetud. Realiseerimisõigusena tähendab pandiõigus võimalust realiseerida pandiese, kuid see ei loo isiklikku kohustust pantijale ega anna võimalust pöörata sissenõuet tema muule varale.<sup>9</sup> Pant on esemeline tagatis, mida eristabki isikulisest tagatisest selle piiratus konkreetse tagatiseks oleva varaga ning tagatise säilimine ka tagatiseks oleva vara omaniku muutumise korral.<sup>10</sup>

<sup>3</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I: Üldosa, Kirjastus Juura, Tallinn 2004, lk 348-349.

<sup>4</sup> F. Baur, J.F. Baur, R. Stürner. Sachenrecht, 17. Aufl., C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1999, § 36 RN 1; P. Pärna. Asjaõigusseadus. Komm vlj, Kirjastus Juura, 2004, § 276 lg 1; R. Tiivel. Asjaõigus, Kirjastus Juura, Tallinn 2007, lk 385.

<sup>5</sup> H. Weber. Kreditsicherungsrecht, 8. Aufl., Verlag C.H.Beck, München, 2006, § 2; R. Tiivel. Asjaõigus, Kirjastus Juura, Tallinn 2007, lk 385.

<sup>6</sup> F. H. Lawson, B. Rudden. The law of property, Oxford : Clarendon Press, 1982, p. 188-189.

<sup>7</sup> RKTKo 19.12.2012, 3-2-1-165-12, p. 63.

<sup>8</sup> Asjaõigusseadus. 09.06.1993 - RT I 1993, 39, 590; RT I, 08.07.2014, 7.

<sup>9</sup> RKTKo 05.06.2002, 3-2-1-70-02, p. 14.

<sup>10</sup> P. Varul jt. Asjaõigusseadus II. Komm vlj, Kirjastus Juura, Tallinn 2014, lk 174, p. 3.1.

Pandipidaja kohta on põhiseaduses<sup>11</sup> mitmeid sätteid, milledest tuleneb tema eriseisund (§-d 23 lg 3, 77, 84 ja 102). Põhjus on selles, et pandipidajale on tagatud alati tema nõude rahuldamine panditud asja müügist saadud raha arvel. Panditud asja müügist saadud raha on reserveeritud pandipidajale tema pandiga tagatud nõude ulatuses.<sup>12</sup> AÕS § 280 kohaselt tagab pandiõigus täite- ja pankrotimenetluses võlausaldajale tagatud nõude rahuldamise eelisjärjekorras pandiga tagamata võlausaldajaid.

Tagatisvahendina on hüpoteek pandiõigusena Eestis laialdaselt tunnustatud ja kasutusel ning aluseks mh eluasemeturu toimimisele, kuna kinnisasjal on tagatisena tavaliselt püsivam väärtus ning kinnistusraamatu läbi on tagatud tagatisõiguse publitsiteet ja toime kõikide isikute suhtes.<sup>13</sup> AÕS § 325 lg 1 kohaselt võib kinnisasja hüpoteegiga koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel. Hüpoteek on asjaõiguslik realiseerimisõigus, sellest ei tulene isiklikku nõuet kinnisasja omaniku vastu, st kinnisasja omanikult ei saa hüpoteegile tuginedes nõuda tagatud nõude rahuldamist, ega ka õigust kinnisasi omandada. Hüpoteek annab õiguse rahuldada tagatud nõue koormatud kinnisasja arvel eespool kinnisasja omaniku isiklikke (kinnisasjaga tagamata nõuetega) võlausaldajaid.<sup>14</sup>

Hüpoteeki peetakse mitteaktsessoorseks tagatiseks, mis on peamiseks erinevuseks isiklikest tagatistest. Kuigi hüpoteek saab tekkida tagatava nõudeta, selle ulatuse määrab eelkõige tagatavast nõudest sõltumatu hüpoteegisumma ning hüpoteegipidaja ja tagatava nõude võlausaldaja isikud võivad lahkneda, on hüpoteegi mitteaktsessoorsus siiski piiratud eelkõige hüpoteegi realiseerimisel. Nimelt tuleneb AÕS § 352 lg-st 1, et hüpoteegipidaja saab hüpoteegi realiseerida (ehk nõuda kinnisasja müüki), üksnes juhul kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta. Seega ei anna hüpoteek asjaõigusena hüpoteegipidajale abstraktset õigust nõuda täitemenetluses kinnisasja müümist, vaid seda saab nõuda üksnes hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.<sup>15</sup>

Kinnispandiõiguse põhiülesandeks on võlausaldaja nõuete tagamine. Selle õiguse väärtus on võlausaldaja silmis seda suurem, mida kergemini saab ta seda õigust, kas sundtäitmise teel

---

<sup>11</sup> Eesti Vabariigi põhiseadus. 28.06.1992. – RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2.

<sup>12</sup> P. Varul. Selgitavaid märkusi pankrotiseadusele - Juridica, 1994, nr 1.

<sup>13</sup> P. Varul jt. Viide 10, lk 174, p. 3.1.

<sup>14</sup> RKTko 02.04.2014, 3-2-1-190-13, p.-d 12, 14.

<sup>15</sup> P. Varul jt. Viide 10, lk 512, p. 3.8.1.

otseselt realiseerida või muul viisil kasutada.<sup>16</sup> Hüpoteegile annab seetõttu väärtuse kindlustunne, et vajadusel on hüpoteek kergesti realiseeritav viivitamata ja turuväärtusega.<sup>17</sup>

Tinglikult võib jaotada riigid kolme gruppi kriteeriumi alusel, mil viisil saab hüpoteegipidaja realiseerida enda õigusi pantija maksejõuetuse korral. Mitmed õigussüsteemid, sh näiteks Saksamaa, Norra, Hispaania, võimaldavad pandieset realiseerida väljaspool pankrotimenetlust näiteks täitemenetluses või tagavad pandiõiguse omajale märkimisväärse otsustusõiguse pandieseme realiseerimise viisi osas, pankrotihalduri ja pankrotiabinõude valimiseks. Mõnedes õigussüsteemides, peamiselt Kesk ja -Ida Euroopas näiteks Tsehhis ja Ukrainas, moodustatakse pandipidajate nõusolekul eraldi kinnisasjade realiseerimisklassid. Seevastu teistes Kesk- ja Kagu Euroopa riikides näiteks ka Eestis ja Prantsusmaal, on pankrotihalduril tegutsemissohtumatus, mida piirab üldine kohtulik järevalve ning hüpoteegipidajal on üksnes kaudne mõju kinnisasja realiseerimisprotsessis.<sup>18</sup>

Toimiv õiguslik raamistik maksejõuetuse ohjamiseks on keskne moodsa turumajanduse funktsioneerimiseks. Äri sektor ei saa toimida efektiivselt ilma mehhanismideta, mis tuvastaksid maksejõuetuks muutunud osalised ja reguleeriks nende väljumist sektorist. Tagatud laenude süsteem keskendub eelkõige küsimusele, kuidas toimub laenuandjatele laenu tagasimaksmine, samas kui maksejõuetuse süsteem püüab leida kohast menetlust kohustust mittetäitmisvõimelise võlgniku suhtes. Oluline on siinkohal tagatud tehingute ja maksejõuetuse süsteemi omavaheline integreerimine. Kumbki süsteem ei saa asendada teist.<sup>19</sup> Kuivõrd tagatud tehinguid on peetud oluliseks vahendiks tagamaks üldist ühiskonna heaolu, aidates luua teatud hüvede kättesaadavust ühiskonnale tervikuna, on kõikide osapoolte huve tasakaalustav ja arvestav õiguslik regulatsioon määrava tähtsusega.

Saksa Pandikirjapankade Liidu eestvedamisel toimuvad alates 2005. aastast kinnispandiõiguste paindlikkuse teemalised ümarlauakohtumised. VDP kinnispandiõiguste ümarlauas kogutud andmete ja väljatöötatud hindamistabeli valguses kuulub Eesti hüpoteek Euroopa 10 parema kinnispandiõiguste hulka (seisuga 01.12.2012). Eesti hüpoteegi parimaks kinnispandiõiguseks

---

<sup>16</sup> R. Tiivel. Eesti hüpoteegist rahvusvahelise mõõdupuuga mõttes. – Juridica, 2012, nr 11.

<sup>17</sup> D. Frederique. Securitising Mortgages in Transition Economies: The Challenge of Providing an Efficient Legal Framework, Law and Financial Markets Review, Vol. 2, No. 2, 2008.

<sup>18</sup> O.M Stöcker, R. Stürner. Viide 1, p. 83.

<sup>19</sup> D. W. Arner, C. D Booth, P. Lejot, B. F. C. Hsu. Property Rights, Collateral, Creditor Rights, and Insolvency in East Asia, Texas International Law Journal, Vol. 42, 2007.



tõusmist vaadeldud aspektides takistasid vaid suhteliselt tagasihoidlikud hinnangud mõne sundtäitmise ja eriti pankrotiga seotud reeglistiku kohta.<sup>20</sup>

## **1.2 Panditud vara realiseerimise võimalused pantija maksejõuetuse korral**

### **1.2.1 Panditud vara realiseerimine pankrotimenetluses Eesti näitel**

Eesti pankrotimenetlusele on iseloomulikud järgmised tunnused: kollektiivne nõuete sissenõudmine ja rahuldamine, kogu omand täideviimise objektina, kohtulik järelvalve, kõikide võlausaldajate osalemine, varade jagamine lähtuvalt suhtelisuse põhimõttest ja võlausaldajate võrdõiguslikkus. Pankrotimenetluse keskseteks ülesanneteks on kindlaks teha nõuded võlgniku vastu ja võlgniku vara, mille arvelt saab toimuda nõuete rahuldamine. Nende kesksete ülesannete täitmine on lahutamatult seotud pankrotimenetluses kohaldatavate põhimõtetega.<sup>21</sup>

Võlausaldajate võrdsust mõistetakse tänapäeval eelkõige menetlusliku võrdsusena. Menetluslik võrdsus tähendab, et üksikule võlausaldajale tuleb tagada võrdne võimalus osaleda kollektiivses pankrotimenetluses – osavõtmine taandub õigusele esitada oma nõue - ja saada pankrotimenetluses määratav jaotis.<sup>22</sup> Nähes põhiseaduse ühe ülesandena krediidisüsteemi tugevdamist ja võlausaldajatele enama kindluse andmist, valiti Eestis võlausaldajate huvide kaitsmine lähtealuseks pankrotiõiguse kujundamisel. Pankroti mõte seisnebki selles, et panna võlausaldajad võrdsesse seisundisse olukorras, kui nad ilmselt saavad võlast kätte vaid teatud osa. Pankrotimenetluse eesmärgiks on vältida situatsiooni, et ühed võlausaldajad saaksid oma võla kätte täies ulatuses ja teised jääksid täiesti ilma.<sup>23</sup>

Kuigi pankrotimenetlus ei mõjuta materiaalõiguslikult pandipidaja õigusi, on oluliselt mõjutatud pandipidajate õiguste maksmapanek pantija pankroti väljakuulutamise korral.<sup>24</sup> Pankrotiseaduse (PankrS)<sup>25</sup> § 44 lg 1 kohaselt toimub pärast võlgniku pankroti väljakuulutamist nõuete rahuldamine PankrS sätestatud korras, millest tulenevalt võivad võlausaldajad esitada oma nõudeid võlgniku vastu üksnes pankrotimenetluse raames. Kinnisasja omaniku pankrot

---

<sup>20</sup> R. Tiivel. Viide 16.

<sup>21</sup> T. Saarma. Pankrotimenetluse põhimõtted. - Juridica, 2008, nr 6.

<sup>22</sup> T. Saarma. Viide 21.

<sup>23</sup> P. Varul. Viide 12.

<sup>24</sup> P. Varul jt. Viide 10, lk 663, p. 3.5.1.1.

<sup>25</sup> Pankrotiseadus. 22.01.2003. – RT I 2003, 17, 95; RT I, 21.03.2014, 20.

välisab täitemenetluse seadustiku (TMS)<sup>26</sup> § 51 lg 1 kohaselt kinnisasja realiseerimise õiguse täitemenetluse raames. Nimetatud regulatsioon sätestabki täitemenetluse ja pankrotimenetluse vahekorra ning tuleneb pankrotimenetluse üldisest ideest, mille kohaselt viiakse pankrotimenetlus läbi kõikide võlausaldajate huvides ning on keelatud ühe võlausaldaja eelistamine teistele (võlausaldajate võrdse kohtlemise printsiip).<sup>27</sup>

Pankroti korral toimub pandiga tagatud nõuete rahuldamine koos teiste võlausaldajatega pandieseme kui pankrotivara müügist saadud tulemist (PankrS §-d 44, 135-137, 139). Võlgniku pankroti väljakuulutamise loetakse võlgniku võlausaldajate kõigi nõuete täitmise tähtpäev saabunuks (PankrS § 42). Võlgniku õigus pankrotivara valitseda ja käsutada läheb üle pankrotihaldurile (PankrS § 35 lg 1 p 2, § 36 lg 1) ning lõpetatakse intressi ja viivise arvestamine võlgniku vastu suunatud nõuetelt (PankrS § 35 lg 1 p 6).

Pandiõiguse realiseerimise eelduseks on nii tagatud nõude kui ka pandiõiguse tunnustamine pankrotimenetluses (PankrS § 93 jj), kinnistusraamatust nähtuv hüpoteek loetakse ise tunnustatuks kaitsmiseta (PankrS § 103 lg 4). Hüpoteegipidajal tuleb raha saamiseks esitada haldurile nõue tunnustamiseks, mida ei saa enam esitada, kui jaotusettepanek on esitatud kohtule kinnitamiseks (PankrS § 102 lg 1 teine lause ja lg-st 1).

Kuivõrd pankrotivara müük toimub enampakkumisel täitemenetluse seadustikus sätestatud korras (PankrS § 135 lg 1 ja § 136 lg 1), kohalduvad pankrotivara müügi puhul TMS vastavad sätted. Haldur võib üldjuhul alustada pankrotivara müüki pärast võlausaldajate esimest koosolekut (PankrS § 133 lg 1). Vara müügi järjekorra, alghinna määrab haldur (PankrS § 135 lg 3, § 136 lg 2). Võlausaldajate üldkoosolek võib järgi teha haldurile ettekirjutuse müüa vara enampakkumiseta, kui vara müük sel viisil annab suuremat kasu (PankrS § 137 lg 1). Kui üldkoosolek ei ole haldurile teinud ettekirjutust, kuid haldur leiab, et vara müük enampakkumiseta annab suuremat kasu, võib järgi pankrotivara enampakkumiseta suuremat kasu andval viisil müüa pankrotitoimkonna nõusolekul (PankrS § 137 lg 2).

---

<sup>26</sup> Täitemenetluse seadustik. 22.04.2005 – RT I 2005, 27, 198; RT I, 05.03.2015, 5.

<sup>27</sup> Seletuskiri pankrotiseaduse eelnõule 1085 SE I. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content\\_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=021550024](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=021550024) (30.03.2015).

Erinevalt täitemenetlusest ei saa hüpoteegipidaja pankrotimenetluses raha vahetult koormatud kinnisasja enampakkumiselt saadud tulemist, vaid alles kogu pankrotivarast saadud tulemi jaotusettepaneku kinnitamise alusel.

Pankrotivara arvel rahuldatakse PankrS § 146 lg 1 alusel enne hüpoteegipidaja nõudeid põhimõtteliselt esmalt menetlusega seotud väljamaksed (PankrS § 146 lg 1), milleks on vara välistamise ja tagasivõitmise tagajärgedest tulenevad nõuded (PankrS §-d 119, § 123); võlgnikule ja tema ülalpeetavatele makstav elatis (PankrS § 147); massikohustused, eelkõige halduri poolt oma ülesannete täitmisel tehtud tehingutest ja muudest toimingutest tekkinud kohustused, võlgniku poolt täitmata lepingutest tulenevad kohustused, kui haldur on jätkanud kohustuse täitmist, võlgniku majandustegevuse jätkamisega seotud maksud ja juriidilisest isikust võlgniku poolt pankrotimenetluse ajal õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise kohustused (PankrS § 148 ja § 149); pankrotimenetluse kulud (PankrS § 150).

Pandiga tagatud nõuete osalus menetlusega seotud väljamaksetes on siiski piiratud. Pandiga tagatud nõue rahuldatakse PankrS § 153 lg 2 järgi esimeses järgus pandieseme müügist saadud raha ulatuses, millest on maha arvatud PankrS § 146 lg-s 1 nimetatud väljamaksed võrdeliselt pandieseme müügist saadud rahasumma suhtele pankrotivara müügist laekunud raha kogusummasse, ent mitte enam kui 15/100 ulatuses pandieseme müügist saadud rahasummast.

Riigikohus on leidnud, et pandieseme müügist saadud rahast tehakse väljamakseid vastavalt sellele, kui suure osa pankrotivarast moodustab pandieseme müügist saadud raha, st pankrotimenetlusega seotud väljamakseteks vajalik summa tuleb PankrS § 146 lg 1 ja § 153 lg 1 järgi proportsionaalselt maha arvata kogu pankrotivara müügist saadud rahast – nii pandieseme kui ka muu pankrotivara müügist laekuvast rahast.<sup>28</sup> Riigikohus on samuti leidnud, et PankrS § 153 lg-s 2 kasutatud väljendit "pandieseme müügist saadud raha ulatuses" tuleb mõista selliselt, et see tähendab n-ö netohinda, st hinda võimaliku käibemaksuta ning hüpoteegipidaja peab arvestama, et müügist laekuvat müügihinna käibemaksu osa ei arvestata jaotise määramisel ja see võib ületada ka 15% määra.<sup>29</sup> Lisaks on Riigikohus leidnud, et PankrS § 153 lg 2 järgi tuleb lähtuda pandieseme müügist saadud rahasummast, mitte võlausaldaja tunnustatud pandiga tagatud nõude summast, kuid PankrS § 153 lg 2 ei sea piirangut, et

---

<sup>28</sup> RKTkm 11.05.2005, 3-2-1-44-05, p. 14.

<sup>29</sup> RKTkm 02.12.2010, 3-2-1-92-10, p.-d 17, 18.

pandieseme müügitulemi, millest on 15% suurune mahaarvestus tehtud, ja pandipidaja nõude vahet ei oleks võimalik kasutada PankrS § 146 lg-s 1 nimetatud väljamaksete tegemiseks.<sup>30</sup>

Pandipidaja nõue rahuldatakse pandieseme müügist saadu arvel kohe pärast pankrotimenetlusega seonduvate väljamaksete tegemist. Ulatuses, milles pandiga tagatud nõue on jäänud rahuldamata pandieseme müügist saadud raha arvel, rahuldatakse see muude tähtaegselt esitatud tunnustatud nõuetega (PankrS § 153 lg 4), v.a kui hüpoteegipidajal ei ole isiklikku nõuet kinnisasja omaniku vastu (st pankrotivõlgnik on taganud kolmanda isiku võlga). Pankrotimenetlusega seonduvate väljamaksete tegemine pandieseme müügist saadu arvel ei tähenda, et ulatuses, milles pandipidaja nõue jääb väljamaksete mahaarvamise tõttu rahuldamata esimese järgu nõudena, tuleks pandipidaja nõue rahuldada teise järgu nõudena – selles osas jääb pandipidaja nõue rahuldamata, kui pandieseme müügist saadud raha ei kata nii pandipidaja nõuet kui ka pandieseme müügist saadud rahast tehtavaid pankrotimenetlusega seotud väljamakseid.<sup>31</sup>

Hüpoteegi järjekoht võrreldes teiste kinnistusraamatusse kantud õigustega määrab selle väärtuse ja toime pankrotimenetluses. Kui kinnisasi on koormatud mitme hüpoteegiga, rahuldatakse nõuded esimese lause järgi kinnisasja müügist saadud raha arvel vastavalt hüpoteekide järjekohtadele (PankrS § 153 lg 3). Kui varast ei piisa kõigi ühe järgu nõuete rahuldamiseks, rahuldatakse sama järgu nõuded võrdeliselt nõuete suurusega (PankrS § 153 lg 6). PankrS § 153 lg-s 2 nimetatud kulud jagunevad pandipidajate vahel võrdeliselt pandieseme müügist saadu osaga (PankrS § 153 teine lause).<sup>32</sup>

Hüpoteegiga koormatud kinnisasja müümisel pankrotimenetluses enampakkumisel lõpevad kinnisasja koormavad hüpoteegid (PankrS § 139 lg 2), mis kustutatakse kinnistusraamatust halduri avalduse alusel (PankrS § 139 lg 4) puudutatud isiku nõusolekuta. Kinnisasja müümisel nn enampakkumisest suuremat kasu andval viisil PankrS § 137 alusel on hüpoteegi kustutamiseks (seega ka lõpetamiseks) PankrS § 139 lg 5 järgi vajalik hüpoteegipidaja nõusolek, kuid kui hüpoteegipidaja ei anna nõusolekut, kaotab ta õiguse nõuda nõude rahuldamist pankrotimenetluses hüpoteegiga tagatud osas ning hüpoteegiga tagatud nõude saab

---

<sup>30</sup> RKTkm 13.11.2012, 3-2-1-122-12, p.-d 11, 12.

<sup>31</sup> RKTkm 11.05.2005, 3-2-1-44-05 p.-d 15, 16; RKTkm 13.10.2014, 3-2-1-85-14, p. 10.

<sup>32</sup> RKTkm 11.05.2005, 3-2-1-44-05, p. 16.

sellisel juhul kinnisasja omandanud isiku suhtes maksmata panna suuruseni, milles nõue pankrotimenetluses tunnustati.

Hüpoteegipidajate ja teiste võlausaldajate osalus pankrotivaras nähakse ette jaotusettepanekus. Jaotusettepaneku kinnitamise otsustab kohus 10 päeva jooksul pärast vastuväidete esitamise tähtaja möödumist, tehes selle kohta määruse (PankrS § 145 lg 1). Haldur esitab pankrotitoimkonnale ja kohtule lõpparuande, kui võlausaldajate nõuded on täielikult rahuldatud, pankrotivara on müüdud ja jaotiste alusel raha välja makstud või kui ei osutunud võimalikuks pankrotivara täielikult müüa ja pankrotitoimkond on andnud nõusoleku lõpparuande esitamiseks (PankrS § 162 lg 1). Lõpparuande kinnitamisega pankrotimenetlus lõpeb (PankrS § 157 p 5 järgi).

Pankrotiseadus võimaldab võlgniku või halduri ettepanekul pärast pankroti väljakuulutamist kompromissi ehk võlgade tasumise kohta kokkuleppe sõlmimist, mis seisneb võlgade vähendamises või nende tasumise tähtaja pikendamises (PankrS § 178 lg 1).

Pandiga tagatud nõudega võlausaldaja saab kompromissi tegemisel hääletada üksnes juhul, kui tema nõue ei ole täielikult pandiga tagatud. Sel juhul arvestatakse hääletamisel pandipidaja nõudega vaid nõude selle osa ulatuses, mis jääks eeldatavalt rahuldamata pandieseme müügist saadu arvel (PankrS § 181 lg 1). Pandiga tagatud võlausaldajad osalevad hääletamisel kogunõude ulatuses juhul, kui kompromisettepanekuga soovitakse välistada pandipidajast võlausaldaja pandiõigusest tuleneva nõude maksmapanek rohkem kui 90 päevaks (PankrS § 181 lg 2).

Kompromisettepaneku tegemise korral on üldjuhul piiratud vara realiseerimine enne kompromissi tegemist (PankrS § 134 lg 1). PankrS § 182 lg 1 sätestab, et kui võlgnik tegeleb majandus- või kutsetegevusega ja kompromissi kohaselt on pandiga koormatud ese vajalik võlgniku ettevõtte tegevuse jätkamiseks, ei saa pandiga tagatud nõuet kompromissis märgitud tähtaja jooksul maksmata panna. Kui pandipidaja hääletab kompromissi vastu, kuid kompromiss hääletenamuse tõttu siiski vastu võetakse, saab pandiõigusest tulenevate õiguste maksmapaneku välistada maksimaalselt üheks aastaks (PankrS § 182 lg 2). Kui ettevõtte edasitegevuseks vajalik pandiese allub kompromissi kohaselt suurematele piirangutele kui

teised pandiesemed, makstakse halvemas situatsioonis pandipidajale kompensatsiooniks tema õiguste pikema kitsendamise aja eest intressi lõikes 3 nimetatud suuruses.<sup>33</sup>

Kuigi kehtivat regulatsiooni on peetud võlausaldajakeskseks, on seadusandja järjest enam tõhustanud võlgniku kaitset, mida kinnitab saneerimisseaduse ja võlakaitseaduse vastuvõtmine. Püsivalt maksejõuetu võlgniku ainsaks seadusega lubatud maksejõuetuse ületamise võimaluseks on siiski pankrotimenetlus.

### **1.2.2 Panditud vara realiseerimine väljaspool pankrotimenetlust Saksamaa ja Taani näitel**

Seoses riigipiire ületavate kinnispanditehingutega on tekkinud vajadus ülevaate järele teiste riikide kinnispandiõigusest. Kinnispandiga tagatud nõuete liigitamisel nii riiklikul kui ka Euroopa tasandil on määravaks osutunud õiguslik suhe tagatisõiguse ja tagatud nõude vahel. Kuigi Euroopas on jätkuvalt valdavaks kinnispandiliigiks aktsessoorne hüpoteek, on ometi paljudes riikides asunud aktsessoorsuse rangust lõdvendama, luues näiteks maksimaalsummaga hüpoteeke ja ka mitteaktsessoorseid kinnispandiõigusi.<sup>34</sup>

Saksa õiguses loodi kinnisvõlg (*Grundschuld*), varasemalt tuntud ka iseseisev hüpoteek (*selbständige Hypothek*), kui kinnisasja tagatisõigus eraisikute tehingute finantseerimisel. Eesmärgiks oli luua kapitaliturgudel müüdav ja kaubeldav *in rem* nõue, mis oli eraldiseisev laenulepingust tulenevast nõudest. Kinnisvõlale iseloomulik õigussuhe, milles kinnisasja omanik ja laenusaaaja on eristatud, vastas õiguslikult rohkem osalisele kinnisasja omandamisele või täpsemalt kinnisasja realiseerimisõiguse omandamisele. Tagatiskinnisvõlg (*Sicherungsgrundschuld*) on arenenud pisut hiljem kui kehtestati kokkuleppe juriidilise jõu omamiseks kirjalik vorm, millest tulenes ühtlasi mõningane lepinguline piirang *in rem* õiguslikus seisundis. Kirjalik vorm võimaldas ühest küljest kergesti õiguste üleandmist, teisalt kaitstes võlausaldaja huve uue võlgniku võimalike vastuväidete osas. Tagatiskinnisvõlg oli seetõttu parima realiseerimisvõimalusega võrreldes teiste hüpoteekidega. Olukorras, kus lepingupooled soovisid tagada rahalist nõuet, osutus eelistus tagatiskinnisvõla kasuks pigem selle hõlpsa realiseerimisvõimaluse tõttu kui tagatisõiguse olemuse pärast. Tänapäeva Saksamaa laenupraktikas on valdavalt tagatisõigusena kasutusel kinnisvõlg, krediitdiasutuse

<sup>33</sup> Seletuskiri pankrotiseaduse eelnõule 1085 SE I. Viide 27.

<sup>34</sup> O.M Stöcker, R. Stürner. Viide 1, pp. 44-49.

poolt tagatakse üle 90% nõuetest just tagatiskinnisvõlaga. Tagatiskokkulepe, milles määratakse tagatisõiguse kestvus ja lõpetamine jms, annab oma olemuselt aluse lepinguliseks aktsessoorsuseks mitteaktsessoorse tagatisõiguse puhul.<sup>35</sup>

Nii Eesti hüpoteek kui ka üldiselt kaasaegne hüpoteek pärinevad Saksa õigusest. Saksa kinnisvõla eesmärk on enamasti pikemaajaliste rahaliste nõuete tagamine, mille aluseks võib pidada ka hüpoteegi mitteaktsessoorsust. Klassikaline hüpoteek on seotud nõudega, mida hüpoteek tagab ja saab tekkida ainult eeldusel, et eksisteerib tagatav nõue ning kui tagatav nõue lõpeb, siis sellega lõpeb ka hüpoteek. Mitteaktsessoorsus ongi peamine erinevus klassikalisest hüpoteegist ja isiklikest tagatistest.

Mõnevõrra erinev ülesehitus esineb juhtudel, kui aktsessoorne hüpoteek on seotud niiõelda abstraktse nõudega, näiteks veksel või tingimusteta makselubadus. Niinimetatud paralleelne võlanõue, mis on väga levinud tänapäeva rahvusvahelistes laenutehingutes, kuulub samuti nimetatud kategooriasse. Tagatisõigust hinnatakse rangelt aktsessoorseks, kuid ainult seoses tingimusteta makselubadusega, mis eksisteerib iseseisvalt paralleelsest võlanõudest. Tagatisõiguse struktuurist tulenevalt on vajalik sätestada tagatiskokkuleppes tagatise eesmärk ja abstraktse nõude ulatus.<sup>36</sup>

Kinnisasja tagatisõigus koos tingimusteta makselubadusega on kasutusel Norras ja Rootsis, omanikku soosiv hüpoteegi erivorm (*ejerpantebrev*) on kasutusel Taanis. Taani omaniku kinnispandiõigus ei ole seaduses reguleeritud, vaid arendati Taani pangandusjuristide poolt tuginedes üldistele pandiõiguse printsiipidele. Omaniku kinnispandiõigus kujutab endast õiguslikku konstruktsiooni, kus kinnisasja omanik koormab talle kuuluva kinnisasja pandiõigusega nõude suhtes, milles kinnisasja omanik on võlgniku positsioonis, ning kinnisturegister väljastab tagatisõiguse kohta tõendi nõude olemasolu ja pandiõiguse kohta. Tagatisõiguse tõend (hüpoteekvõlakiri) panditakse, millest tulenevalt on pant kirja pandud eraldi kokkuleppena. Kokkuvõtvalt eksisteerib seetõttu kaks panti: pant kinnisasjale ning pant kinnisasjaõigusele.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> O.M Stöcker, R. Stürner. Viide 1, p. 57.

<sup>36</sup> O.M Stöcker, R. Stürner. Viide 1, pp. 44-49.

<sup>37</sup> O.M Stöcker, R. Stürner. Viide 1, pp. 44-49.

Taani hüpoteegisüsteem on 2006. aastal Rahvusvahelise Valuutafondi (IMF) poolt kõrgelt hinnatud kui üks arenenumaid hüpoteegisüsteeme maailmas, finantseerimisasutused nimetavad pandiõigust selle tasakaaluprintsiibi<sup>38</sup> tõttu väga tugevaks ja madalariskiliseks finantseerimisinstrumendiks.<sup>39</sup>

Nii Saksamaa kui ka Taani seadusandluses ei mõjuta pankrotimenetluse algatamine üldjuhul pandipidaja õigusi ning pandiese realiseeritakse väljaspool pankrotimenetlust. Pandipidaja osalemine pankrotimenetluses toimub üksnes erandjuhtudel kohtuotsuse alusel määratud tähtjaks.

Saksa õigussüsteemis eristatakse võlgniku maksejõuetuse korral mitut liiki võlausaldajaid, sest neid koheldakse erinevalt seoses nõude eelisõiguse ulatusega, sundtäitmise, realiseerimise viiside ja kuludega. Määramaks nõude eelistatust mitmete tagatisnõuete olemasolu korral, sh tagatud nõude olemust ning kõrvalnõudeid, kohalduvad üldised tsiviilõiguse reeglid.<sup>40</sup>

Oluline erinevus esineb võlausaldaja õiguslikus seisundis enne ja pärast võlausaldajate esimest koosolekut. Kuigi enne esimest võlausaldajate koosolekut ei ole lubatud vallasasju realiseerida, ei ole kinnisasjade realiseerimine välistatud. Pärast esimest võlausaldajate koosolekut võivad mõlemad nii pankrotihaldur kui ka hüpoteegipidaja realiseerida tagatud kinnisaja, kuid pankrotihalduril on teatud õigused juhul kui kinnisasi on vajalik võlgniku ettevõtte tervendamiseks või saneerimiseks (ZVG<sup>41</sup> § 30 d). Pankrotihalduril on võimalus taotleda kohtult pandipidaja poolt pandieseme realiseerimise peatamist nii enne kui ka pärast võlausaldajate esimest koosolekut.<sup>42</sup>

---

<sup>38</sup> Taani hüpoteegi pankade assotsiatsioon (The Association of Danish Mortgage Banks) on selgitanud, et tasakaaluprintsiip (*balanceprincippet*) tähendab, et hüpoteeklaenu intress ja ettemaks on otseselt seotud hüpoteekvõlakirjaga, mis finantseerib hüpoteeklaenu. Võlakiri on tagatud kinnisvaraga, mis omakorda tähendab, et laen on kindlaksmääratud kinnisvara finantseerimiseks.

Teave kättesaadav: [http://www.realkreditraadet.dk/Danish\\_Mortgage\\_Model/The\\_balancing\\_principle.aspx](http://www.realkreditraadet.dk/Danish_Mortgage_Model/The_balancing_principle.aspx) (30.03.2015).

<sup>39</sup> J. H.W.C. Ching. Danish mortgage regulations - structure, evolution, and crisis management, Washington University Global Studies Law Review, Vol 9:371, 2010, p. 371.

<sup>40</sup> D. Faber. Commencement of Insolvency proceedings, Oxford University Press, 2012, p. 342.

<sup>41</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG. Ausfertigungsdatum 24.03.1897, Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 7.12.2011 I 2582. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/zvg/gesamt.pdf> (30.03.2015).

<sup>42</sup> W.W. McBryde, Principles of European Insolvency law, Kluwer Legal Publishers, 2003, p. 59.



Hüpoteegipidajal on õigus alustada pandieseme realiseerimist pärast nõude sissenõutavaks muutumist, kuid kohus võib realiseerimisõigust piirata pankrotihalduri taotlusel (InsO<sup>43</sup> § 165, § 30 d ZVG). Kinnisasja võib realiseerida tagatud nõudega võlausaldaja, võlausaldajal on õigus alkatada täitemenetlust välja arvatud juhul kui pankrotihaldur taotleb täitemenetluse peatamist. Pankrotihalduril on õigus taotleda täitemenetluse peatamist juhul kui võlausaldajate koosolek ei ole veel aset leidnud, pandiese on vajalik saneerimise või võlgade ümberkujundamise menetluses, täitemenetlus on vastuolus maksejõuetusmenetluse plaaniga või kahjustab varade realiseerimist muul viisil. Alternatiivselt võib pankrotihaldur ühineda täitemenetluse läbiviimisega. Pankrotihaldur saab aga üksnes realiseerida enda valduses olevaid vallasasju ja talle realiseerimiseks määratud tagatisnõuded. Pankrotihaldur võib määrata tähtja täitemenetluse läbiviimiseks, mille möödumisel läheb pandieseme realiseerimise õigus üle pankrotihaldurile.<sup>44</sup>

Erinevus realiseerimisel täitemenetluses või pankrotimenetluses on võlausaldaja seisukohalt oluline ka seoses kuludega, kuivõrd umbes 10% realiseerimise tulemist arvatakse pankrotimenetluse kulude hulka. Olukorras, kus tagatud kinnisasi realiseeritakse pankrotihalduri poolt, jäävad hüpoteegipidaja õigused puudutamata ning realiseerimiskulud kannab pandiese. Pankrotihalduri poolt võlgniku vara realiseerimine aga tagab vara kogumina käsitlemise, mis võib tagada ka võimaluse saneerimismenetluse läbiviimiseks. Juhul kui kinnisasja realiseerimisest saadav tulemus osutub väiksemaks võlausaldaja nõude suurusest, võib pandipidaja koos teiste pankrotivõlausaldajatega esitada puudu jäänud osas nõude pankrotimenetluses (§ 52 InsO). Erinevus, kas pandipidajal on pankrotimenetluses eelisõigus tulemi jaotamisel või võimalus pankrotimenetluse väliselt pandieset realiseerida, seisneb küsimuses, kas võlausaldaja võib nõuda tagatisest tulenevalt rahalist väärtust või eelisõigust. Kui lähtuda materiaalsoiguslikust seisukohast tagab just tagatisõigus kinnisasja suhtes realiseerimise ainuõiguse. Seetõttu võib pankrotihaldur taotleda kohtult täitemenetluse peatamist kinnisasja pankrotivara hulka määramiseks, kuid peab sel juhul võlausaldajale hüvitama võrdeliselt vara väärtuse vähenemise.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Insolvenzordnung – InsO. Ausfertigungsdatum 05.10.1994, Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 31.8.2013 I 3533 Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/inso/gesamt.pdf> (30.03.2015).

<sup>44</sup> D. Faber. Viide 40, p. 342.

<sup>45</sup> D. Faber. Viide 40, p. 342.

Kokkuvõtvalt on Saksa maksejõuetusmenetlust iseloomustatud järgmiselt. Kuigi esineb mõningast tagatisõiguse omajate huve piiranguid, võib sätteid pidada võrdlemisi mõõdukateks, kuivõrd tagatisõigused omavad maksejõuetuse korral eelisstaatust töötajate, maksude ja muud liiki eelisõiguste ees. Üldjuhul pandieseme realiseerimise viisi osas on otsustusõigus võlausaldajatel mitte kohtul.<sup>46</sup>

Sarnaselt Saksamaa maksejõuetusregulatsioonile, toimub Taanis tagatisõiguste realiseerimine väljaspool maksejõuetusmenetlust ning üldjuhul pantija pankroti korral maksejõuetusmenetlus ei avalda mõju pandieseme realiseerimisele. Nõude sissenõutavaks muutmisel on pandipidaja kohustatud saatma makseteatisi enne sundtäitmise alustamist. Teoreetiliselt on võimalik, et kohus võib lükata edasi täitemenetluse läbiviimise juhul kui see osutub vajalikuks. Hüpoteegi puhul on ka pankrotihalduril õigus realiseerida pandiga tagatud kinnisasja 6 kuu jooksul, mille möödumisel on pandipidajal õigus nõuda kohest sundmüüki. Sätte vajalikkust on põhjendatud asjaoluga, et pankrotihaldur võib olla rohkem motiveeritud realiseerimaks kinnisasja maksimaalse turuhinnaga võrreldes võlausaldajaga, kelle eesmärk on saada enda nõue rahuldatud pandieseme arvelt.<sup>47</sup>

Taani omaniku kinnispandiõiguse puhul ei ole pandilepingu nimiväärtus vastavuses panga poolt antud laenusummaga, vaid tagatisõiguse nimiväärtusega. Hüpoteek ei kata mitte üksnes kinnisasja ja sellel asuvaid olulisi osasid, vaid ka näiteks keskküttesüsteemi, elektrijuhtmeid, kodumasinaid ja sarnaseid kinnisasjaga kinnitatud paigaldusi. Ühtlasi ettevõtete kinnisasjade puhul näiteks majandustegevuseks vajalikud seadmed ja masinad.<sup>48</sup> Selline käsitlus välistab üleüldse võlgniku vara hulka kuuluvate oluliste üksikesemete realiseerimise eraldiseisvalt.

Avalikult määratud asutuse poolt avaliku enampakkumise läbiviimine on seaduslik vahend Lääne-Euroopa õigussüsteemides vara realiseerimiseks. Ida-Euroopas toimub vara realiseerimine valdavalt avalikul enampakkumisel, kuid läbi era müügi. Avalikult määratud asutuse poolt enampakkumise läbiviimise eeliseks on läbipaistvus, põhjalikult reguleeritud protsess, mis arvestab sundtäitmisel nii hüpoteegipidaja kui ka võlgniku ning kinnisasja omanike huve. Teisalt vabatahtlik võõrandamine on paindlikum ja seetõttu on võimalik

---

<sup>46</sup> P. Wood. Principles of International Insolvency law, Sweet & Maxwell, 2007, section 7-014.

<sup>47</sup> P. Wood. Viide 46, section 14-087.

<sup>48</sup> W. E. Moojen, Matthieu Ph. van Sint Truiden (eds.). Bank security and other credit enhancement methods : a practical guide on security devices available to banks in thirty countries throughout the world, Kluwer Law International, 1995, p. 125.

saavutada suurem tulem kinnisasja realiseerimisel. Realiseerimine eraõigusliku isiku poolt läbiviidaval avalikul enampakkumisel on viisiks leida kompromiss ja vältida kohmakat ja aeganõudvat protsessi samas garanteerides teatud ulatuses järelevalve.<sup>49</sup>

Kinnispandiõiguste realiseerimise regulatsiooni vaatevinklist võib eristada panga, omaniku ja seadusandja huvidest lähtuvaid maksejõuetusregulatsioone. Panga vaatepunktist on keskne kinnispandiõiguste realiseerimine (rahaks tegemine) ja muu kasutamine (tagatud nõuete ning võlausaldaja ja võlgniku vahetumise võimalused jms), omaniku vaatepunktist hinnatakse eelkõige omaniku kaitset õigustamata sundtäitmise vastu, seadusandja vaatepunktist hinnatakse osalevate poolte huvide arvestamise läbipaistvust ja tasakaalustatust.<sup>50</sup> Omaniku vaatepunktist võib parimaks pidada Saksa kinnisvõlga, kõige vähem pääsesid omaniku huvid mõjule Taani hüpoteegilaadse omaniku kinnispandiõiguse puhul, mis vastas pigem panga huvidele. Ka seadusandja vaatepunktist võib parimaks pidada Saksa tagatiskinnisvõlga.<sup>51</sup>

Arusaam hüpoteegipidaja eristaatusest on riigiti erinev ja võib seisneda nii selles, et pandieseme müügist saadud rahaga rahuldatakse pandipidaja nõue enne teiste tagamata nõudega võlausaldajate nõudeid kui ka selles, pandipidajaid võivad olla vabastatud nõude esitamisest pankrotimenetluses ning seoses sellega omada õigust esitada nõue ja saada see rahuldatud väljaspool pankrotimenetlust.

Eesti, Taani ja Saksamaa võrdleva näite põhjal võib eristada hüpoteegipidaja osalemist pankrotimenetluses seaduse või kohtuotsuse alusel. Olukorras, kus seadusandlus võimaldab pandieseme realiseerimist väljaspool pankrotimenetlust jättes pandipidaja õigused puudutamata pankrotimenetlusest, on tegemist tagatud nõudega võlausaldaja täieliku eelistamisega. Autori hinnangul Eesti pankrotiseadus kitsendab hüpoteegipidaja huve olulisemal määral rohkem kui Saksa õigus tagatiskinnisvõlapidaja või Taani õigus omaniku kinnispandipidaja huve. Eesti pankrotiseaduses on säilitatud tagatud nõudega võlausaldaja eristaatus tagamata nõudega võlausaldaja ees, kuid pandiese on siiski jäetud pankrotivara hulka. Nimetatu annab alust väita, et Eesti pankrotiseaduses on pandipidaja eristaatus tegelikkuses piiratud.

---

<sup>49</sup> O.M Stöcker, R. Stürner. Viide 1, p. 68.

<sup>50</sup> R. Tiivel. Viide 16.

<sup>51</sup> R. Tiivel. Viide 16.

Euroopa Liidu liikmesriikides on asjaõiguslike tagatiste sisu ja õiguslik regulatsioon märkimisväärselt erinevad. Õigusteoreetikud on üritanud järjepidevalt ka mitmete kriteeriumite alusel rühmitada erinevate õigussüsteemide maksejõuetusalaseid regulatsioone, mis on aga osutunud mõneti keeruliseks ülesandeks, sest maksejõuetuse korral rakendatava menetluse sisu on samuti riigiti võrdlemisi erinev.

### **1.3 Pandipidajate õigused piiriüleses menetluses Euroopa Liidus**

Üha enam Euroopa Liidu liikmesriikide ettevõtete majandustegevust ületab riigipiire ja on reguleeritud suuresti Euroopa Liidu seadusandlusega. Euroopa ühisturu toimimise parandamiseks on aastaid üritatud ühtlustada liikmesriikide hüpoteegiõigust ja kaalutud võimalusi kehtestamaks piiriüleseid tagatiseid mh nn eurohüpoteeki ja muid vallastagatiseid.<sup>52</sup> Seejuures on tõusetanud ka küsimus, kas peaks olema ühine Euroopa Liidu liikmesriikides kohalduv maksejõuetusmenetlus.

Piiriülese pankrotimenetluse küsimusi Euroopa Liidus reguleerib Euroopa Liidu Nõukogu poolt 29. mail 2000 vastuvõetud määrus nr 1346/2000 maksejõuetusmenetluse kohta (maksejõuetusmenetluse määrus).<sup>53</sup> Maksejõuetusmenetluse määrus sätestab reeglistiku, mis täiendab liikmesriikide siseriiklikku maksejõuetusõigust piiriülestes küsimustes kohtualluvuse, kohalduva õiguse ja välisriigi otsuste tunnustamise ja täitmise kohta. Pandipidajate vaatevinklist on piiriüleses maksejõuetusmenetluses võtmeküsimuseks millise riigi seaduse alusel toimub koormatud kinnisasja realiseerimine ja kui siis ka pankrotimenetluse läbiviimine.

Piiriüleses maksejõuetusmenetluses eksisteerib maksejõuetusmenetluse määruse kohaselt kaks menetlust: põhi- ja teisene maksejõuetusmenetlus. Põhimaksejõuetusmenetlust saab alata üksnes liikmesriigis, kus on võlgniku põhihuvide kese, ning menetlusest tulenevaid õiguslikke tagajärgi peab tunnustama teistes liikmesriikides. Teisest maksejõuetusmenetlust saab alata igas liikmesriigis, kus on võlgniku elu- või asukoht. Maksejõuetusmenetluse õiguslikud tagajärjed on piiratud üksnes liikmesriigis asuva konkreetse vara osas.<sup>54</sup> Teisene

---

<sup>52</sup> Näiteks Euroopa Parlamendi ja nõukogu 04.02.2014. a direktiiv 2014/17/EL, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitdilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010.

<sup>53</sup> EÜT L 160, 30.06.2000 lk 1-18; ELT L 363, 20.12.2006, lk 1-80.

<sup>54</sup> J. Marshall. Comparing Europe's Insolvency rules. 21 Int'l Fin. L. Rev. 23, 2002. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/intfinr21&div=99&id=&page=> (30.03.2015).

maksejõuetusmenetlus peab maksejõuetusmenetluse määruse art 3 lg 3 teise lause järgi olema likvideerimismenetlus, mis tähendab maksejõuetusmenetluse määruse art 2 lit c järgi maksejõuetusmenetlust, mis hõlmab võlgniku varade müüki ja on loetletud määruse lisas B. Eesti kohta on EL määruse lisas B märgitud ainsa menetlusena pankrotimenetlus. Üldpõhimõttena tuleb Eestis teisese maksejõuetusmenetluse toimingute tegemisel juhinduda pankrotiseaduse sätetest, kuivõrd need ei ole vastuolus EL määrusega.<sup>55</sup>

Üldreeglina kohaldatakse maksejõuetusmenetluse määruse art 4 lg 1 kohaselt maksejõuetusmenetluse ja selle mõjude suhtes selle liikmesriigi seadust, kelle territooriumil menetlus on algatatud. Maksejõuetusmenetluse määruse preambula p.-st 24 avaldub, et selliste maksejõuetusmenetluste automaatne tunnustamine, mille suhtes üldjuhul kohaldatakse selle riigi seadusi, kus menetlus on algatatud, võib olla vastuolus normidega, mille kohaselt tehakse tehinguid teistes liikmesriikides. Tehingute kindluse ja õiguspäraste ootuste kaitsmiseks teistes liikmesriikides peale selle, kus menetlus on algatatud, tuleks üldreeglist ette näha mitmed erandid.

Maksejõuetusmenetluse määrus tagab piiriüleses menetluses pandipidajate õiguste säilimise pandi tekkimise koha liikmesriigi seaduse alusel. Maksejõuetusmenetluse määruse art 5 lg-st 1 avaldub erand *lex fori concursus' e* printsiibist<sup>56</sup> sätestades, et maksejõuetusmenetluse algatamine ei mõjuta võlausaldajatele või kolmandatele isikutele kuuluvaid asjaõigusi, mis on seotud võlgnikule kuuluva materiaalse, immateriaalse, kinnis- või vallasvaraga, mis asub menetluse algatamise ajal teise liikmesriigi territooriumil, olenemata sellest, kas tegemist on konkreetse varaga või kindlaksmääramata vara kogumiga, mis võib aja jooksul muutuda. Sarnane käsitus nähtub ka rahvusvahelise eraõiguse seaduse<sup>57</sup> § 18 lg-st 1, mille kohaselt määratakse asjaõiguse tekkimine ja lõppemine selle riigi õiguse järgi, kus asi asus asjaõiguse tekkimise või lõppemise ajal.

Preambula p.-s 25 on põhjendatud asjaõiguste osas selle riigi seadusest, kus menetlus on algatatud, kõrvale kaldumise vajalikust asjaõiguste olulise tähtsusega krediidi andmisel. Üldjuhul tuleks asjaõiguse alus, kehtivus ja ulatus kindlaks määrata vastavalt asukohamaa

<sup>55</sup> RKTkm 21.11.2011, 3-2-1-114-11.

<sup>56</sup> *Lex fori* on rahvusvahelise eraõiguse erimõiste ja tähistab kohtu asukohariigi õigust. Kui kohtus esitatud hagil on rahvusvaheline mõõde, peab kohus arvestama kohtuasjas kohaldatavat õigust. Teave kättesaadav Euroopa komisjoni kodulehel: [http://ec.europa.eu/civiljustice/glossary/glossary\\_et.htm](http://ec.europa.eu/civiljustice/glossary/glossary_et.htm) (30.03.2015).

<sup>57</sup> Rahvusvahelise eraõiguse seadus. 27.03.2002. – RT I 2002, 35, 217.

õigusele ja seda ei tohiks mõjutada maksejõuetusmenetluse algatamine. Kui varade suhtes kohaldatakse ühe liikmesriigi asjaõiguse sätteid, kuid põhimaksejõuetusmenetlus viiakse läbi mõnes teises liikmesriigis, peaks põhimaksejõuetusmenetluse likvideerijal olema võimalik taotleda teiseste menetluste algatamist sellise liikmesriigi kohtualluvuses, kus tekivad asjaõigused juhul, kui võlgniku tegevuskoht asub selles liikmesriigis. Kui teisest menetlust ei algatata, makstakse asjaõigustega hõlmatud varade müügist tekkiv ülejääk põhimaksejõuetusmenetluse likvideerijale.

Olukorras, kus maksejõuetuks muutunud võlgnikul on vara mitmes liikmesriigis, tuleb määruse kohaselt esitada üldreeglina pankrotiavaldus võlgniku suhtes selles liikmesriigis, kus asub võlgniku põhihuvide kese. Kui võlgnikul asub vara ka mõnes teises liikmesriigis lisaks liikmesriigile, kus algatati põhimaksejõuetusmenetlus, võimaldab määrus paralleelselt põhimaksejõuetusmenetlusega esitada pankrotimenetlus teisese maksejõuetusmenetluse läbiviimiseks vara asukohas olevas riigis. Teisene maksejõuetusmenetlus viiakse siiski läbi üksnes vastavas liikmesriigis asuva võlgniku vara osas.

Maksejõuetusmenetluse suhtes kohalduv õigus on piiritletud kinnisasja geograafilise asukohaga, selle õiguse alusel määratletakse nõuete järjestus ja pandipidajate menetlusõigused. Teatud riigi võlausaldajad saavad seada realistlikke ootusi, sest kinnisasja realiseerimine pankroti korral toimub vastavalt kinnisasja asukohas kehtivatele seadustele.<sup>58</sup>

Autori hinnangul on põhjendatud asjaõiguste osas erandi tegemine *lex fori concursus'e* printsiibist tagamaks pandiõiguse säilimine ning menetluslik õigus. Maksejõuetusalased regulatsioonid erinevad riigi nii oma filosoofiliste kontseptsioonide kui ka õiguslike tagajärgede poolest, märkimisväärsed erinevused eksisteerivad võlgniku vara pankrotivara hulka kuulumise osas ning ka eelisõiguste reeglites pankrotivara jagamisel. Piiriülese maksejõuetusmenetluse algatamine ei mõjuta üldjuhul võlausaldajatele või kolmandatele isikutele kuuluvaid asjaõigusi ning maksejõuetusmenetluse määruse reguleerimisalasse ei kuulu ka teisese maksejõuetusmenetluse korral läbiviidav likvideerimismenetlus. Pankrotimenetluse tagajärgede piiratus üksnes kinnisasja asukoha seadusega tagab pandipidajatele ettenähtavuse, õiguskindluse ja huvide kaitset.

---

<sup>58</sup> L. Barteld. Cross-Border Bankruptcy and the Cooperative Solution, University of Maryland School of Law, 2012.

Kuigi maksejõuetusmenetluse määrus iseenesest täpsusta, milliste asjaõiguste suhtes kuulub art 5 kohaldamisele, on art 5 lg-s 2 sätestatud piirang, mille kohaselt lõikes 1 osutatud õigused tähendavad eelkõige õigust likvideerida või lasta likvideerida varasid ning rahuldada nõudeid kõnealuste varade likvideerimisest saadavast tulust või sissetulekust, eelkõige kinnipidamisõiguse või hüpoteegi kaudu; ainuõigust nõude rahuldamiseks, eelkõige õigust, mis on tagatud kinnipidamisõigusega või nõude tagatisena loovutamise, õigust nõuda varade tagastamist ja/või hüvitamist nendelt, kelle valduses või kasutuses need on õigustatud poole tahte vastaselt, asjaõigusega tagatud õigus saada omandilt tulu.

Virgo/Schmit raporti kohaselt on *in rem* õiguste definitsioon tahtlikult jäetud reguleerimata vältimaks riski, et luuakse definitsioon, mis on kas liiga laiahaardeline või piirav arvestades valitsevaid erinevusi siseriiklike asjaõiguste sisu osas.<sup>59</sup> Preambula p.-st 11 nähtub selgitus, mille kohaselt maksejõuetusmenetluse määruks tunnistatakse, et kuna eri riikide materiaalõiguses on väga suuri erinevusi, ei ole praktiline võtta kogu ühenduses kasutusele üldist maksejõuetusmenetlust. Selle liikmesriigi õiguse eranditu kohaldamine, kus menetlus algatatakse, tooks sageli kaasa raskusi. See kehtib näiteks tagatisi käsitlevate õigusaktide puhul, mis on riigiti väga erinevad. Ka teatavate võlausaldajate eelisõigused maksejõuetusmenetluses on mõnel juhul täiesti erinevad. Määruks on seda arvesse võetud kahel viisil. Esiteks, tuleb sätestada kohaldatavat õigust käsitlevad erieeskirjad juhuks, kui tegemist on eriti oluliste õiguste ja õigussuhetega (nt asjaõigused ja töölepingud). Teiseks tuleb üldiste põhimaksejõuetusmenetluste kõrval lubada kasutusele võtta ka siseriiklikud menetlused, mis hõlmavad ainult selles riigis asuvaid varasid, kus menetlus algatatakse.

Kuigi maksejõuetusmenetluse määruks taotletakse, et asjaõigused ei oleks piiriüleses menetluses rohkem piiratud kui siseriikliku pankrotiseaduse alusel, võib osutada probleemseks määruks sätete kohaldamine kui siseriiklik õigus ei erista selgelt isiklikke ja reaaltagatisi.

Maksejõuetusmenetluse määruks art 5 annab pandipidajatele soodsamad tingimused piiriüleses menetluses, kuid teisene maksejõuetusmenetlus ei pruugi tagada täielikku puutumatust teises liikmesriigis toimuvast pankrotimenetlusest ja kohalduvast pankrotiseadusest.

---

<sup>59</sup> M. Veder. Cross-Border Insolvency Proceedings and Security Rights. Deventer, Netherlands: Kluwer Legal Publishers, 2004. xvi +468, p. 332. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.insol.org/INSOLfaculty/pdfs/BasicReading/Session%206/Cross-Border%20Insolvency%20Proceedings%20and%20Security%20Rights,%20Paul%20Michael%20Veder.pdf> (30.03.2015).

Maksejõuetusmenetluse määruse art 33 võimaldab taotleda likvideerimise peatamist. Teisese menetluse algatanud kohus peatab põhimenetluse likvideerija taotluse korral likvideerimisprotsessi osaliselt või täielikult, kuid ta võib nõuda, et põhimenetluse likvideerija võtaks asjakohaseid meetmeid teisese menetluse võlausaldajate ja teatavate võlausaldajate rühmade huvide kaitseks. Likvideerija taotluse võib tagasi lükata ainult juhul, kui on selge, et põhimenetluse võlausaldajad ei ole sellest huvitatud. Likvideerimisprotsessi võib peatada kuni kolmeks kuuks. Seda võib jätkata või uuendada samaks ajavahemikuks.

Maksejõuetusmenetluse määruse art 33 eesmärk on kaitsta võlausaldajate huve põhimaksejõuetusmenetluses võimalike kahjulike mõjude eest, mis võivad tuleneda vara likvideerimisel teises menetluses, ja säilitada ettevõtte majanduslik väärtus, kui näiteks vara on vajalik realiseerida kogumina või saneerimismenetluse raames.<sup>60</sup>

Riigikohus on käsitlenud olukorda, kus võlausaldaja taotles maksejõuetusmenetluse määruse alusel esitatud teisese maksejõuetusmenetluse avalduse tagamist. Riigikohus selgitas, et pankrotiavalduse tagamise abinõu tühistamine välisriigi saneerimisnõustaja kinnituse tõttu konto avamise vajalikkusest välisriigis saneerimismenetluse toimingute tegemiseks võib olla õigustamatu ja Eesti võlausaldajate suhtes ebaõiglane. Maksejõuetusmenetluse määrus ei näe ette tagamisabinõude tühistamist põhjusel, et nn külmutatud vara on vajalik teises riigis toimivas põhimaksejõuetusmenetluses, mistõttu on määratud tagamise abinõu võimalik tühistada vaid riigisisese õiguse järgi. Maksejõuetusmenetluse määruse art 18 lg 1 esimese lause järgi võib põhimaksejõuetusmenetluse likvideerija kasutada teises liikmesriigis kõiki talle menetluse algatanud riigi seadusega antud õigusi tingimusel, et selles liikmesriigis ei ole algatatud teist maksejõuetusmenetlust ega võetud maksejõuetusmenetluse algatamiseks esitatud taotluse alusel takistavaid kaitsemeetmeid. Sellest järeldub, et põhimaksejõuetusmenetluse likvideerija ei saa vaidlustada teiseses menetluses määratud avalduse tagamise abinõusid. Alles teisese menetluse hilisemates etappides tekivad likvideerijal EL määruse art-tes 33 ja 34 sätestatud õigused, mh õigus taotleda menetluse peatamist.<sup>61</sup> Autori hinnangul viitab eeltoodu täiendava regulatsiooni on vajalikkusele Eesti seadusandluses teisese maksejõuetusmenetluse läbiviimiseks.

---

<sup>60</sup> M. Veder. Viide 59, p. 351.

<sup>61</sup> RKTkm 21.11.2011, 3-2-1-126-11.



Insol'i raportis tõdeti, et erinevused liikmesriikide maksejõuetusalastes regulatsioonides võimaldavad foorumijahti (*forum shopping*), st valida meelepärane maksejõuetusõiguse alane regulatsioon hoolimata vara või majandustegevuse asukohast. Raporti kohaselt foorumijaht ohustab läbipaistvust ja õiguskindlust ning vähendab võimalust ümber kujundada maksejõuetuid ettevõtteid. Euroopa Parlamendi resolutsiooni põhjendustest nähtub, et kehtiv vähene ühtlustatus seoses eelkõige võlausaldajate eelisõigustega vähendab menetluste ettenähtavust.<sup>62</sup> Käesoleval arenguetapil puudub Euroopa Liidu institutsioonide poolt välja töötatud ühtne Euroopa poliitika ja integratsiooniga tihedalt seotud optimaalne lahendus pankrotimenetluses, eelkõige reeglid eelisõiguste andmise ja vara jaotamisega.<sup>63</sup>

Euroopa komisjon edastas 13.12.2012 nõukogule ettepaneku, milles käsitletakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust, millega soovitakse muuta maksejõuetusmenetluse määrust. Muudatusi maksejõuetusmääruse art 5 ning pandipidajate käsitlemise osas ei avaldu.<sup>64</sup> Maksejõuetusmenetluse määruse muudatustega sätestatakse aga kaks konkreetset olukorda, mis võivad pandipidajate õiguste maksmapanekut vähemal või rohkemal määral mõjutada. Esiteks võimaldab kavandatav määrus põhimenetluse pankrotihalduril anda kohalikele võlausaldajatele kinnitus, et neid koheldakse põhimenetluses nii, nagu juhul, kui teisene maksejõuetusmenetlus oleks algatatud. Kui selline kinnitus on antud, peaks kohtul, kelle poole on pöördutud teisele menetluse algatamiseks, olema võimalik menetluse algatamisest keelduda, kui ta on veendunud, et kinnitus kaitseb piisavalt kohalike võlausaldajate üldisi huve. Teiseks nähakse kavandatava maksejõuetusmenetluse määrusega ette võimalus, et kui põhimenetluse algatamise liikmesriigis antakse luba konkreetse täitemenetluse ajutiseks peatamiseks, peatab kohus ajutiselt teisele menetluse algatamise.<sup>65</sup>

Küsimusele, kuidas on võimalik ühtlustada ja tagada menetlusosaliste õigused, seahulgas ka pandipidajale õiguste säilimine liikmesriikides arvestades erinevusi liikmesriikide maksejõuetusmenetluste regulatsioonides, on lähenetud kahel viisil. Esiteks täielikult ühtlustada maksejõuetusõigus Euroopa Liidu tasandil (sealhulgas võlausaldajate eelisõigused).

---

<sup>62</sup> F. M. Mucciaccelli. Not Just Efficiency: Insolvency Law in the EU and Its Political dimension, European Business Organization Law Review. Vol.: 14, Issue: 2, 175-200, 2013.

<sup>63</sup> F. M. Mucciaccelli. Viide 62.

<sup>64</sup> 12.12.12 Proposal for a regulation of the European Parliament and of the Council amending Council Regulation (EC) No 1346/2000 on insolvency proceedings. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://ec.europa.eu/justice/civil/files/insolvency-regulation\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/civil/files/insolvency-regulation_en.pdf) (30.03.2015).

<sup>65</sup> 27.02.2015 Euroopa Liidu Nõukogu põhjenduste kavand. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://register.consilium.europa.eu/doc/srv?f=ST+5199+2014+ADD+1&l=et> (30.03.2015).

Täielik harmoniseerimine on vastavuses võlgniku piiriülesele tegevusega reguleerides mittekohast täitmist ja sellest tulenevaid negatiivseid välismõjusid. Teiseks, lubada ettevõtetel valida sobiv maksejõuetusõigus (*choice model*). Sellisel juhul ei oleks ettevõtted seotud ebaefektiivse siseriikliku maksejõuetusmenetlusega ning saaksid valida liikmesriigi õiguse, mis näiteks annaks võimaluse võlgade ümberkujundamiseks kui siseriiklikus õiguses oleks see võimatu.<sup>66</sup>

Euroopa Liidu maksejõuetusalane õiguslik raamistik on siiski siduv üksnes õigusosalases koostöös liitunud Euroopa Liidu liikmesriikidega. Taani on üks nendest riikidest, kus maksejõuetusmenetluse määrus ei ole kohalduv, mistõttu Taanis ei tunnustada Euroopa Liidu või muu välisriigi maksejõuetusmenetluste otsuseid või eristata põhi- ja teisest maksejõuetusmenetlust. Taani on allkirjastanud kokkuleppeid Põhjamaade vahel ning tunnustab neis riikides läbiviidud maksejõuetusmenetlusi, kuid Taani on üks näide, mille puhul vägagi piiratud välisriikide maksejõuetusmenetluse tunnustamine süvendab veelgi piirülese maksejõuetusmenetluse keerukust. Olukorras, kus Taanis nõuetekohaselt registreeritud ja asutatud välisettevõtte tütarettevõtte muutub maksejõuetuks, on võimalik tütarettevõtte suhtes välja kuulutada pankrot ning pankrotimenetluse läbiviimiseks määratakse Taani pankrotihaldur. Taani õiguslane kirjandus ei ole ühesel seisukohal, kas sama kehtib ka Taanis registreeritud välisettevõtte filiaali suhtes. Kui Taanis registreeritud välisettevõtte filiaal ei oma püsivat majandustegevust Taanis, siis sel juhul ei ole esitada avaldust pankroti väljakuulutamiseks.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> F. M. Mucciaccelli. Viide 62.

<sup>67</sup> D. S. Bernstein. The International Insolvency Review, 1st edition, 2013, p. 96.

## 2. PANDIPIDAJATE OSALEMISE VAJALIKKUS PANKROTIMENETLUSES

### 2.1 Kollektiivse menetluse põhjendatus menetlusökonomilistel kaalutlustel

Õiguslalases erialakirjanduses on asunud seisukohale, et pankrotimenetluse eesmärgid määravad pankrotiseaduse otstarbekuse tingimused ehk selle, milline pankrotisüsteem oleks turumajanduse puhul kõige sobivam. Pankrotimenetluse eesmärkide selgus on efektiivsuse eelduseks ning pärast eesmärkide sõnastamist saab hinnata, mil määral ja kui suurte kuludega aitab kehtiv regulatsioon neid eesmärke saavutada.<sup>68</sup>

Klassikalise pankrotimenetluse regulatsiooni ülesandeks võib pidada konkureerivate huvide tasakaalustamist, mille keskseks eesmärgiks on võlausaldajate nõuete rahuldamine sõltumata valitud menetlusliigist. P. Wood on võrreldes Euroopa maksejõuetusregulatsioone liigitanud viimased võlgnikukeskseks ja võlausaldajakeskseks.<sup>69</sup> Võlgnikukeskne süsteem on suunatud eelkõige majanduskäibe kaitsmisele ja põhieesmärgiks on maksejõuetute ettevõtete negatiivse mõju vähendamine majandusele kui tervikule. Võlausaldajakeskse süsteemi põhieesmärgiks on võlausaldajate õiguste kaitse ja õigluse (võlausaldajate võrdse kohtlemise) tagamine nõuete rahuldamisel.<sup>70</sup> Laiemas perspektiivis võib välja tuua avaliku- ja erahuvide omavahelise konkurentsi. Avaliku huvi kaitsmise seisukohalt on maksejõuetusalase regulatsiooni põhieesmärkideks ettenähtav, õiglane ja läbipaistev riskide jaotamine käibes osalejate vahel ning väärtuse säilitamine ja suurendamine asjaosaliste ja kogu majanduse huvides. Erahuvide kaitsmise seisukohalt on eesmärgiks on võlgniku vara õiglane jaotamine võlausaldajate vahel.<sup>71</sup>

Eesti pankrotimenetluse eesmärgiks on peetud võlausaldajate võrdse seisundi tagamist võlgniku pankroti korral ja pankrotimenetluse põhiülesandeks võlgniku vara õiglast jaotamist võlausaldajate vahel.<sup>72</sup> Menetluse seisukohast on tegemist täitemenetluse erijuhtumiga – kollektiivse täitemenetlusega. Selle erijuhtumi ellukutsumise tingib vajadus panna võlausaldajad võrdsesse olukorda, kui eelduslikult kõigi nõuete rahuldamiseks ressursse napib. Pankroti kaudu soovitakse vabaneda maksejõuetutest võlgnikest (need likvideerida või taas maksejõuliseks muuta). Erialakirjanduses on tõdetud mõningast ebaselgust pankrotimenetluse

<sup>68</sup> T. Saarma. Viide 21; P. Varul. Viide 12.

<sup>69</sup> D. W. Arner, C. D Booth, P. Lejot, B. F. C. Hsu. Viide 19.

<sup>70</sup> Doktoritöö P. Manavald "Maksejõuetusõigusliku regulatsiooni majanduslik põhjendamine", 2011.

<sup>71</sup> P. Manavald, viide 70.

<sup>72</sup> K. Siibak, P. Kama, M. Vutt. Majandustegevuse õiguslikust keskkonnast Eestis, TÜ 1997, lk 108.

eesmärkide osas. Küsimus on selles, kas olulisem on „nõuete rahuldamine“ või see, et see toimuks „seadusega ettenähtud korras“. <sup>73</sup>

Maksejõuetuse ületamine on selgelt majanduslik eesmärk majandusliku probleemi lahendamisel. Majandusliku eesmärgi tulemuslikkust tuleks hinnata majanduslike näitajate kaudu. <sup>74</sup> Vähemtähtsamaks ei saa pidada küsimust, kas pandipidajate osalemine kollektiivselt pankrotimenetluses on põhjendatud ka menetlusökonomilistel kaalutlustel.

P. Manavald on 2011. aastal koostanud doktoritöö, mille põhieesmärgiks oli välja selgitada, kas Eestis kehtiv maksejõuetusõiguslik regulatsioon on õiguslikult ja majanduslikult põhjendatud ning lühikeses ja pikas perspektiivis jätkusuutlik. Töös on püstitatud hüpotees ja jõutud järeldusele, et kuna Eestis toimuvate üksikmenetluste efektiivsus on väike, ei ole ka kehtiv regulatsioon üldiselt võetuna majanduslikus mõttes piisavalt ökonoomne ega taga ressursside maksimaalset ärakasutamist. Doktoritöö autori hinnangul saab uurimistöö põhjal väita, maksejõuetusjuhtumite arvu järgi on domineerivaks menetlusliigiks pankrotimenetlus, mille iseloomulikeks joonteks on muuhulgas fakt, et enamus menetlusi lõpeb võlgniku likvideerimisega, tervendamist ja kompromisse pankrotimenetluse raames esineb harva; äärmiselt suur on selliste menetluste osakaal, kus jaotiste alusel väljamakseid ei tehta (raugenud ja nullväljamaksetega pankrotid); menetluste (sageli ebamõistlikult) pikk ajaline kestus, väike väljamaksete protsent võlausaldajatele, kelle nõue ei ole pandiga tagatud; menetluskulude suur osakaal võrreldes pankrotivara suurusega; märkimisväärselt suur pandiga tagatud nõuete rahuldamise määr. Kuigi erinevalt teistest riikidest on pandiga tagatud nõuete rahuldamise määr Eestis silmatorkavalt suur, ei paranda see olukorda, sest nende nõuete omanikud ei saa pankrotimenetlusest kasu. Nende nõuete rahuldamise suur määr näitab pigem vastupidist: need nõuded oleks saanud rahuldatud ka pandieseme müügi korral täitemenetluses. II järgu võlausaldajate, kelle huvides pankrotimenetlus tegelikult on ellu kutsutud, nõuded jäävad aga pankroti puhul praktiliselt rahuldamata. Enamikus menetlustes ei tehta II järgu võlausaldajatele väljamakseid ja kui neid ka tehakse, jääb nõuete rahuldamise keskmine määr äärmiselt väikeseks. Seega on põhiprobleemiks siiski, et likvideeriv menetlus ei täida üldjuhul eesmärki, milleks on PankrS § 2 kohaselt võlausaldajate nõuete rahuldamine võlgniku vara arvel. Doktoritöö autor on seisukohal, et pandiga tagatud nõuete puhul ei ole aga põhjendatud tavalisest täitemenetlusest erineva menetluskorra (kollektiivne täitemenetlus) rakendamine.

---

<sup>73</sup> P. Manavald. Viide 70.

<sup>74</sup> P. Manavald. Viide 70.

P. Manavald'i doktoritöös viidatud probleemseid aspekte näib kinnitavat ka pisut hilisem 2013. aastal läbiviidud maksejõuetuse menetlemise tõhususe uuring ja sealt avalduvad praktikute seisukohad. Nimetatud uuringu raames vaadeldi ajavahemikul 2004-2012 läbiviidud ligikaudu 3500 menetlust. Uuringust selgub, et pankrotimenetluse tulemusel rahuldatavate nõuete osatähtsus oli üldjuhul väga madal. 31% juhtudel jäid tunnustatud nõuded 95 või enama protsendi ulatuses rahuldamata ning 12% juhtudel rahuldati tunnustatud nõuetest 5-10%. Vaid 9% juhtudest on rahuldatud üle 50% nõudest. Eeltoodud protsentides sisaldub ka pandipidajate nõuete rahuldamine. Uuringus tulemusest avaldub muuhulgas, et praktikute hinnangul vähendab pankrotimenetluste pikk kestus oluliselt võlausaldajate poolset nende huvide kaitstuse tunnet. Pankade seisukohalt on pankrotimenetluste venimisega seoses probleemiks panga kui pandipidaja nõuete laekumise aeglus. Lisaks väljamaksete tegemiseni jõudmist aeglustavatele osapoolte vaidlustele on probleemi põhjuseks tihti asjaolu, et halduril kulub vara müüki panekuks liiga palju aega või ei leidu turul huvitatud ostjaid. Enim muret tekitav on siiski vara müügist saadud raha väljamaksmise protsessi pikkus.<sup>75</sup> Ühtlasi on kehtiva pankrotiseaduse eelnõus tõdetud, et üldjuhul jäävad asjaõiguslikke tagatisi mitteomavate võlausaldajate nõuded peaaegu täielikult rahuldamata.<sup>76</sup>

Sõltuvalt siiski üksikjuhtumi eripärast ning võimalike menetlusvariantide liigist ja valikust võib autori hinnangul varieeruda ka maksejõuetusmenetluse kitsam kaasusepõhine eesmärk ja selle efektiivsuse hindamine.

Likvideeriva pankrotimenetluse üheks oluliseks eesmärgiks on võlgniku vara väärtuse maksimeerimine realiseerimisel. Autor mõonab, et pankrotivara realiseerimine tervikuna võib olla tulemuslikum kui iga eset eraldi, samuti võib vara realiseerimine pankrotimenetluses osutada raskendatuks või isegi võimatuks kui välistada koormatud kinnisasi pankrotivara hulgast. Seda näiteks olukorras, kus pandiese on ettevõtte majandustegevuse oluline osa (tootmisettevõtte hoone) ning tootmishoone ei ole võimalik eraldada seal olevaid sihtotstarbelisi seadmeid ja neid realiseerida eraldi. Ühtlasi võib probleemseks pidada pandipidaja võimalikku vähest huvi pandieseme realiseerimisel tulemusel võimalikult suure

---

<sup>75</sup> 19.03.2013.a Maksejõuetuse menetlemise tõhususe uuring. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article\\_files/maksejouetuse\\_menetlemise\\_tohususe\\_uuringu\\_kokkuvote\\_0.pdf](http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/maksejouetuse_menetlemise_tohususe_uuringu_kokkuvote_0.pdf); [http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article\\_files/maksejouetuse\\_menetlemise\\_tohususe\\_uuring\\_0.pdf](http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/maksejouetuse_menetlemise_tohususe_uuring_0.pdf) (30.03.2015).

<sup>76</sup> Seletuskiri pankrotiseaduse eelnõule 1085 SE I. Viide 27.

tulemi saavutamiseks. Pandipidaja huvi pandieseme realiseerimisel eelduslikult piirdub summaga, mis kataks realiseerimisega kaasnevad kulud ja nõude ulatuse. Pandipidaja võib realiseerida pandieseme ka alla turuhinna jättes sellega tagamata nõudega võlausaldajad ilma võimalikust pandieseme võõrandamisest saadavast tulust.

Kui lubada pandipidajal ka pärast pankroti väljakuulutamist võlgniku vara suhtes oma õigusi teostada, siis tähendaks see väga paljudel juhtudel võlgniku sisuliselt varatuks muutumist ning seega pankrotimenetluse raugemist. Eesti praktikast on tuntud olukorrad, kus võlgnikuga lähedalt seotud võlausaldajad, saades teada võlgniku majandusliku olukorra olulisest halvenemisest, üritavad võimalikult kiiresti viia läbi sundtäitmise võlgniku vara suhtes ning seeläbi enda nõude rahuldada. See omakorda tähendab, et pankroti väljakuulutamise hetkeks ei pruugi võlgnikul enam jätkuda vara pankrotimenetluse läbiviimiseks ning seega langeb ära ka võimalus selliste sundtäitmiste tagasivõitmiseks.<sup>77</sup>

Üheks likvideeriva pankrotimenetluse vähese efektiivsuse põhjuseks võib pidada menetluse kaudu jaotatava vara vähesust. Olukorras, kus võlgniku vara ongi üksnes koormatud kinnisasi ning pandiga tagamata võlausaldajatel on minimaalne võimalus saada nõude rahuldatus, esinevad vähesed võimalused võlgniku tegevuse jätkamiseks, on autori hinnangul põhjendamatu täitemenetluse lõpetamine pantija pankroti korral. Sellises olukorras piiratakse pandipidaja õigust sissenõutavaks muutunud nõue viivitamatult rahuldada pandieseme arvelt menetlusega, mille tulemus on ettenähtav.

Ühtlasi koormatakse kohtusüsteemi ja halduskoormust sisuliselt täitemenetluses juba algatatud kattuvate toimingutega. Pankrotihaldur müüb pankrotivara täitemenetluse seadustikus sätestatud korras (PankrS § 135 lg 1), pankrotiseaduses ei ole täiendavalt vara realiseerimine täpsustatud. Sisuliselt on pankrotimenetluse ja täitemenetluse näol tegemist omavahel konkureerivate ja üksteist täiendavate meetoditega võlgade sissenõudmisel. Mõlema menetluse eesmärk on võlausaldaja nõude rahuldamine. Olukorras, kus võlgniku põhilise vara moodustabki üksnes kinnisasi ja pankroti väljakuulutamise ajaks on täitemenetlus juba alanud, viiakse pankrotimenetluse raames läbi dubleerivaid toiminguid.

---

<sup>77</sup> Seletuskiri pankrotiseaduse eelnõule 1085 SE I. Viide 27.

Vara realiseerimisega viivitamisel täiendavalt pankrotimenetluse läbiviimiseks ei ole välistatud kinnisvara väärtuse vähenemine ning puudub ka asjakohane toimiv pandieseme väärtuse vähenemise hüvitamise süsteem. Autor on seisukohal, et pandipidajal peaks olema õigus nõuda pandieseme suhtes juba läbiviidava täitemenetluse jätkamist või äärmisel juhul lisatagatise andmist, mis kindlustaks pandipidajale nõudeõiguse ulatuse säilimise pandieseme väärtuse vähenemise korral.

Riigikohus on pikaajalises praktikas korduvalt märkinud, et täitemenetluses kehtib formaliseerituse printsiip, mille kohaselt peab kohtutäitur kontrollima, kas täitmiseks esitatud dokument vastab formaalselt seaduse nõuetele, kuid ta ei pea kontrollima materiaaõiguslikke asjaolusid.<sup>78</sup> Täitemenetluse peamine eesmärk on kindlaksmääratud nõude ja kohustuse täitmine ning sellest tulenevalt on esiplaanil sissenõudja huvid. Kohtutäituri kaalutusõigusesse kuulub pigem üksnes võimalus, kuid ka kohustus valida meede, mis täidab eesmärgi kõige kiiremini ja tõhusamalt.<sup>79</sup>

Kuivõrd täitemenetluse eesmärgiks on ühe konkreetse võla tasumise saavutamine sõltumata võlgniku üldisest majanduslikust seisundist, tagab autori hinnangul täitemenetlus efektiivsemalt pandiõiguse eesmärkide saavutamise, milleks on nõude katteks tagatise viivitamatu realiseerimine, ja pandipidaja õiguste kaitse.

Pandiõiguse olemasolu nõude tagatisena ei takista võlausaldajal esitada avaldust tagatud nõude võlgniku pankroti väljakuulutamiseks (PankrS § 14). Kohus jätab võlausaldaja pankrotiavalduse alusel ajutise halduri nimetata, kui nõue on pandiga täielikult tagatud (PankrS § 15 lg 3 p 2). Sarnaselt on ka Taani pankrotiseaduses piiratud pandipidajate õigust pankrotiavalduse esitamiseks.

Riigikohus on selgitanud, et pankrotimenetluse algatamata jätmise juhul, kui nõue on täielikult tagatud pandiga, on igati põhjendatud, sest nõude rahuldamine on võimalik saavutada ilma võlgnikku rohkem koormava pankrotimenetluseta. Kuid üksnes see, et kinnistutele on seatud võlausaldaja nõuete tagamiseks hüpoteek ja hüpoteekide summa ületab pankrotiavalduse aluseks olevat nõuet, ei tähenda iseenesest, et nõue on täielikult tagatud pandiga. Pandieseme müügihind selgub selle müümisel. Ka juhul, kui enne pankrotiavalduse esitamist on nt

---

<sup>78</sup> RKTkm 16.10.2002, 3-2-1-119-02; 16.01.2008, 3-2-1-132-07, p. 11.

<sup>79</sup> RKÜkm 17.12.2013, 3-2-1-4-13, p. 21.

täitemenetluses püütud pandieset enampakkumisel müüa hinnaga, mis kataks võlausaldaja nõude ja täitemenetluse kulud, kuid see ei ole õnnestunud, saab võlausaldaja tõendada asjaolu, et pankrotiavalduse aluseks olev nõue pole pandiga täielikult tagatud.<sup>80</sup>

PankrS § 17 lg-st 3 ja TMS § 51 lg-st 1 järeldub, et kui võlgniku pankrotti välja ei kuulutata (nt raugemise või avalduse rahuldamata jätmise tõttu), võib võlgniku suhtes jätkuda enne pankrotimenetluse algatamist alustatud täitemenetlus. Pankrotiseadusest ega ka täitemenetluse seadustikust ei tulene, et täitemenetlus lõpeb juba pankrotimenetluse algatamisel.<sup>81</sup>

Eeltoodust tulenevalt võib tõdeda, et ka seadusandja on olukorras, kus nõue on tagatud pandiga, pidanud tavalisest täitemenetlusest erineva menetluskorra rakendamist mittevajalikuks ning nii menetlusökonomilistel kui materiaalõiguslikel kaalutlustel pandieseme realiseerimiseks kohaseks vahendiks täitemenetlust.

Kuigi kehtiva pankrotimenetluse raames on olemas õiguslikud võimalused maksejõuetu isiku ettevõtte säilitamiseks ja edasiseks majandamiseks, õnnestub praktikas makseraskustesse sattunud isikule kuuluvat ettevõtet säilitada väga harva. Näiteks aastatel 2005 ja 2007 sõlmiti kompromiss pankrotimenetluse raames võrdeliselt viiel korral. Praktikas on maksejõuetuks muutunud isiku ettevõtte säilitamine keerukas eelkõige seetõttu, et ettevõttesse kuuluvad esemed realiseeritakse võlausaldajate poolt tagatisõiguste alusel või on maksejõuetu isik raskes majanduslikus olukorras sunnitud ettevõtte edasiseks majandamiseks olulisi üksikesemeid müüma, et rahuldada võlausaldajate nõudeid.<sup>82</sup> Ilmselt on asjaolu, et kehtiva õiguse kohaselt omab kompromiss kehtivust üldjuhul üksnes pandiga tagamata võlausaldajate suhtes, ka üheks põhjuseks, miks Eestis kompromissi tegemise võimalust siiani suhteliselt vähe kasutatakse.<sup>83</sup>

Kompromiss nagu tavapärane tsiviilõiguslik kokkulepe eeldab mitme osapoolle head tahet ning vähemalt mingisuguse kasu saavutamise elementi igale osapoolle üksikult võetuna. Kompromissi eesmärgiks võib pidada likvideerimismenetluste vähendamist ning ettevõtte tervendamise võimaluste suurendamist, mis võlgniku seisukohalt võib võimaldada ettevõtte

---

<sup>80</sup> RKTKm 16.06.2008, 3-2-1-59-08.

<sup>81</sup> RKTKm 21.05.2008, 3-2-1-38-08.

<sup>82</sup> Seletuskiri saneerimiseseaduse eelnõule 335. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=bbaa586d-223f-409e-6e5f-e055fe21271c&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=bbaa586d-223f-409e-6e5f-e055fe21271c&) (30.03.2015)

<sup>83</sup> Seletuskiri pankrotiseaduse eelnõule 1085 SE I. Viide 27.



säilitamist ja majandustegevuse edasisist toimimist. Kompromiss aga piirab pandipidajate õiguste maksmapanekut olulisel määral võttes arvesse asjaolu, et pandipidajad ei saa üldjuhul kehtiva õiguse kohaselt osaleda kompromissi tegemisel. Autor pooldab PankrS § 182 lg 2 sätestatud ajalist piirangut, millega välistatakse õiguste maksmapanek maksimaalselt üheks aastaks. Regulatsioon tagab õigluskindluse ja ning välistab pandipidaja õiguste piiramise ebamõistlikult pikaks perioodiks, mille kestel võib pandieseme väärtus väheneda.

Maailmapanga Grupp on rahvusvaheline organisatsioon, mille eesmärgiks on peetud eelkõige vaesuse vähendamist ning sellega seoses pakutakse riikidele laene, strateegilist ja tehnoloogilist nõustamist, abi ja kogemuste jagamist. Maailmapanga Grupi *Doing Business* projekt sisaldab objektiivset teavet äriregulatsioonidest ja majanduslikku statistikat 189 riigi kohta.

Võrreldes 2015. aasta *Doing Business* andmeid Eesti, Taani, Saksamaa ja OECD riikide maksejõuetusmenetluse kestvuse, kulude ja tagasisaamismäära keskmise osas, tuleb paraku tõdeda Eesti maksejõuetusmenetluse efektiivsuse osas näitajate vähest ulatumist rahvusvaheliste standarditeni.

Aastal 2006 on hinnatud Eesti pankrotimenetluse keskmiseks kestvuseks 3 aastat.<sup>84</sup> Kuigi pankrotiseaduste muudatuste kavandamisel on järjepidevalt rõhutatud menetluse läbiviimise kiirendamist ja efektiivsemaks muutmist ei nähtu statistika pinnal püstitatud eesmärkide saavutamist. *Doing Business* statistika kohaselt on aastal 2015 Eesti maksejõuetusmenetluse keskmine kestvus endiselt 3 aastat,<sup>85</sup> kui võrdluseks OECD riikides on keskmiseks kestvuseks on 1,7<sup>86</sup> ning Saksamaal 1,2 aastat.<sup>87</sup>

Kehtiv pankrotiseadusseadus ei sätesta pankrotimenetluse läbiviimiseks piirtähtaega, halduril tekib vaid halduril täiendav aruandekohustus, kui menetlus osutub pikemaks kui kaks aastat (PankrS § 165 lg 1). PankrS § 133 lg 1 kohaselt võib haldur alustada pankrotivara müüki pärast võlausaldajate esimest üldkoosolekut. PankrS § 140 sätestab pandiga koormatud eseme müümise tähtaja, mille kohaselt kui pankrotivarasse kuuluv ese on koormatud pandiõiguse või

---

<sup>84</sup> 10 aastat pankrotimenetlust – mõnel pool tavaline. Äripäev. Finantsjuhtimine, 2006, nr 4. lk 12. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.aripaev.ee/pdf/infoleht/fj\\_jaanuar\\_2006.pdf](http://www.aripaev.ee/pdf/infoleht/fj_jaanuar_2006.pdf) (30.03.2015).

<sup>85</sup> Doing Business in Estonia – World Bank Group. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/estonia#resolving-insolvency> (30.03.2015).

<sup>86</sup> Doing Business in Estonia – World Bank Group. Viide 85.

<sup>87</sup> Doing Business in Germany – World Bank Group. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/germany/#resolving-insolvency> (30.03.2015).

muu asjaõigusega, mis annab võlausaldajale õiguse nõuda koormatud eseme sundmüüki, müüb haldur koormatud eseme kolme kuu jooksul, koormatud kinnisasja aga nelja kuu jooksul arvates ajast, millal haldur võis alustada pankrotivara müüki. Sätte vajalikkust on põhjendatud asjaoluga, et üheks krediidiriskiks ning seega krediidihinna kujundavaks teguriks on just nimelt pandiesemete realiseerimisega viivitamine pankrotimenetluse käigus, mistõttu pandipidaja peab arvestama sellega, et ta ei saa mõistliku aja jooksul oma nõuet pandieseme arvel rahuldada. Halduri süül toimunud viivituse korral on pandipidajal võimalik esitada halduri vastu viimase kohustuste rikkumisest tekkinud kahju hüvitamise nõue.<sup>88</sup> Teisalt on leitud, et säte on üksnes korraldusliku tähendusega ning võib nii mõnigi kord nt kinnisvara hinnakõikumise tõttu osutuda ebamõistlikuks.<sup>89</sup> Autor märgib, et tegemist ei ole pandipidaja subjektiivse õigusega nõuda pandieseme müüki teatud tähtaja jooksul ja seeläbi kontrollida realiseerimise protsessi, vaid halduri seadusliku kohustusega koormatud ese tähtaegselt realiseerida. Hüpoteegipidaja nõue ei rahuldata vahetult pärast pandieseme müümist enampakkumisel, vaid alles pärast jaotusettepaneku kinnitamist.

Riigikohus on ka välistanud pankrotimenetluses enampakkumise kehtetuks tunnistamiseks hagi esitamise õiguse menetlusökonoomia huvides. PankrS § 136 lg-t 1 ei saa tõlgendada selliselt, et lisaks täitemenetluse seadustikus sätestatud enampakkumise korrale näeb viidatud säte ette ka pankrotimenetluses toimunud enampakkumise kehtetuks tunnistamiseks hagi esitamise võimaluse TMS § 223 mõttes. Sellise hagiga oleks oluliselt takistatud kiire ja efektiivse pankrotimenetluse korraldamine ning pankrotivara võõrandamine mõistliku aja jooksul. Järeelvalve pankrotihalduri tegevuse üle enampakkumise korraldamisel ning pankrotihalduri vastutuse näeb ette pankrotiseadus (vt PankrS § 67 ja 63 lg 1).<sup>90</sup>

Nii aastal 2006 kui ka *Doing Business* statistika kohaselt moodustavad aastal 2015 Eesti pankrotimenetluse kulud 9% vara väärtusest ning tagasisaamismäär on 39% nõuete suurusest.<sup>91</sup> *Doing Business* statistika kohaselt moodustavad aastal 2015 Saksamaa maksejõuetusmenetluse kulud 8,0 % vara väärtusest ning tagasisaamismäär 83,4 % nõuete suurusest, OECD riikide maksejõuetusmenetluses moodustavad kulud 8,8% vara väärtusest ning tagasisaamismäär on 71,9% nõuete suurusest.<sup>92</sup>

---

<sup>88</sup> Seletuskiri pankrotiseaduse eelnõule 1085 SE I. Viide 27.

<sup>89</sup> P. Varul. Viide 10, lk 663 jj.

<sup>90</sup> RKTkm 25.04.2012, 3-2-1-39-12.

<sup>91</sup> Viited 84, 85.

<sup>92</sup> *Doing Business in Germany* – World Bank Group. Viide 87.

2013. aasta *Doing Business* raportis on analüüsitud 11 näitaja põhjal 185 riigi majandust. Maksejõuetusmenetluse lihtsust arvestades on Taani märgitud 10nda riigina, seejuures on Taanis maksejõuetusmenetluses tagasisaamismäär 87,1 % nõuete suurusest ning menetluse keskmine kestvus 1 aasta ja menetluskulud moodustavad 4% vara väärtusest.<sup>93</sup>

Müügitulemi üleandmine võlausaldajatele toimub kõige otsemal viisil realiseerimismenetluse läbiviimisel väljaspool pankrotimenetlust. Eeltoodud viisi kasutatakse näiteks Saksamaal, Taanis ja Norras. Enamikes riikides (sh nt Rootsi ja enamik reformimaid) läheb tulem pankrotihalduri kätte, kes selle edastab võlausaldajatele. Mõnedes riikides (Prantsusmaa, Šveits, Eesti) läheb kinnisasja müügitulem pankrotivara hulka ja kinnispandipidajad saavad selle kätte eelisjärjekorras.<sup>94</sup>

Enamik kinnisasju Taanis ja Saksamaal on vähemal või rohkemal määral koormatud pandiõigusega. Autori hinnangul võib pidada üheks kaalukaks argumendiks, miks pankrotimenetluse läbiviimine on osutunud efektiivsemaks Taanis ja Saksamaal, nende riikide võimalust pandiese realiseerida pankrotimenetluse väliselt. Pankrotimenetluse kulude suurusest sõltuvad pandipidajatele tehtavad väljamaksed. Ühest küljest ei pruugi pandieseme realiseerimisel väljaspool pankrotimenetlust tekkida sellises ulatuses kulutusi nagu pankrotimenetluse läbiviimisel ning võrdeliselt on suurem ka realiseerimistulem. Teisest küljest on pandieseme välistamisega pankrotivara hulgast eeldatavasti vähem menetlustoiminguid pankrotimenetluse raames.

Kehtivas õiguses on üritatud tasakaalustada pandipidajate õigusi menetluskulude kandmise ulatuse piiramisega. Pandipidaja kohustus taluda menetluskulusid enda nõude arvel on mõneti paratamatus kui menetleda maksejõuetust avalikult ja järelevalvet tagaval viisil. Teisalt on väljamakseteks kasutatava rahasumma seaduse alusel piiramine autori hinnangul põhjendatud pandi tagatisväärtuse säilitamiseks. Praktikas on hulgaliselt tõlgendamisraskusi põhjustanud regulatsioon, mis käsitleb pankrotimenetluse kulude katmist pandieseme müügist saadud raha arvel.

---

<sup>93</sup> Doing Business 2013: Smarter Regulations for Small and Medium- Size Enterprises. The World Bank, 2013. Arvutivõrgus kättesaadav: [https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/11857/DB13\\_Full%20report.pdf?sequence=1](https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/11857/DB13_Full%20report.pdf?sequence=1) (30.03.2015).

<sup>94</sup> R. Tiivel. Viide 16.

Pandiga tagatud nõue rahuldatakse esimeses järgus pandieseme müügist saadud raha ulatuses, millest on maha enne nõuete rahuldamist tehtavad väljamaksed (PankrS § 146 lg 1), ent mitte enam kui 15/100 ulatuses pandieseme müügist saadud rahasummast (PankrS § 153 lg 2). Säte arvestab mõistlikult nii pandipidajate kui ka teiste pankrotivõlausaldajate huvidega ning püüab adekvaatselt olukorda, kus kogu menetlus toimub ühe pandieseme arvel ning pandipidajale jääb pärast kohtukulude ning massikohustuste mahaarvamist vaid murdosa tegelikust pandieseme realiseerimistulemist. Pandipidajate poolt menetskulude kandmise täielik välistamine ostutuks ebaõiglaseks olukorras, kus pankrotivara müügitulem on suhteliselt suur ning raha jätkub lisaks menetskulude katmisele ning pandiga tagatud nõuete rahuldamisele vähemalt osaliselt ka mitte-eesõigusnõuete rahuldamiseks. Sellises situatsioonis toimub menetskulude ja massikohustuste rahuldamine sisuliselt üksnes pandiga tagamata võlausaldajate arvel, kuivõrd pandiga tagatud nõuded rahuldatakse enne muid nõudeid täies ulatuses ning seega ei osale nad isegi mitte osaliselt massikohustuste ja menetsluse kulude katmises.<sup>95</sup>

Praktika aga näitab, et kehtiv maksejõuetusalane regulatsioon on selles osas pigem majanduslikus mõttes ebaefektiivne – ainuüksi otsesed menetskulud ületavad eelisõigusnõudeta võlausaldajatele jaotatavate ressursside summaarset väärtust.<sup>96</sup>

Problemaatiliseks on peetud menetskulude tihtipeale ebaproportsionaalset suurust, mis vähendab võlausaldajate võimalusi oma nõuete rahuldamiseks ja huvi pankrotimenetsluse vastu. Erinevalt täitemenetslusest ei ole probleem ainult seaduses, vaid ka kohtutes, kes kinnitavad haldurite soovil tihti ebamõistlikelt suuri tasusid ja kulusid. Terve pankrotimenetsluse kulude kandmise süsteem vajaks ilmselgelt kompleksset analüüsi ning tõenäoliselt ka reformi ja kulud kontrolli alla võtmist, saavutamaks eelkõige väiksemate pankrottide puhul just tagatiseta võlausaldajatele üldse mingi võimalus raha saada.<sup>97</sup>

Erialakirjanduses avaldub seisukoht, et iroonilist võiks väita, et menetsluse eesmärk saavutatakse kõige puhtamal kujul siis, kui võlausaldajad kõigest ilma jäävad ja nende olukorra võrdsus on absoluutne. Maksejõuetusmenetsluse efektiivsuse mõõdukus ei saa olla võlausaldajate võrdse kohtlemise määra.<sup>98</sup>

---

<sup>95</sup> Seletuskiri pankrotiseaduse eelnõule 1085 SE I. Viide 27.

<sup>96</sup> P. Manavald. Viide 70.

<sup>97</sup> P. Varul jt. Viide 10, lk 685 jj, p. 3.5.2.3.

<sup>98</sup> P. Manavald. Viide 70.

Autori hinnangul tähendab kollektiivsus kehtiva seaduse tähenduses nii võrdsete kui ka ebavõrdsete ühetaolist kohtlemist. Tähelepanuväärne on seetõttu ka küsimus, kas pandipidajaid kui eelisõigusega samas ka ebavõrdses seisus olevaid võlausaldajaid peaks muutma võrdsemaks pankrotimenetluse raames.

## **2.2 Pandipidajate osalemise vajadus pankrotimenetluses võlausaldajate võrdse kohtlemise tagamiseks**

Kõige fundamentaalsem printsiip pankrotimenetluses on *pari passu* jaotus, st kõik võlausaldajad osalevad oma nõudeõiguse ulatuses võlgniku vara jaotamisel nn ühisfondis (*common pool*).<sup>99</sup> Võlausaldajate kollektiivsus pankrotimenetluses on vajalik võlausaldajatele võrdse positsiooni tagamiseks ja võlgniku vara õiglaseks jaotamiseks tagades võimalikult paljude võlausaldajate nõuete rahuldamise võimalikult suures ulatuses.

Eestis on pandiga tagatud nõuetele panditud eseme arvel tagatud rahuldamise eelisõigus teiste nõuete suhtes (AÕS § 280), mis tagatud nii täitemenetluses (TMS § 105 lg 1, § 106 lg 2 esimene lause, § 174 lg 1 esimene lause) kui pankrotimenetluses (PankrS § 153 lg 1 p 1, lg 2). Pandipidaja eelisõiguseks on pandieseme müügist saadud raha arvel pandipidaja nõuete rahuldamine enne teiste võlausaldajate nõudeid pankrotimenetluses. Mitte-eelistamine muudaks sisutühjaks pandi instituudi, ei tagaks pandipidaja nõuet pankrotimenetluse korral ning mõjuks halvasti majandussuhete arengule ja stabiilsusele.<sup>100</sup>

Riigikohus on rõhutanud pandipidajate õigusliku positsiooni osas erisuste tegemise vajadust näiteks ka saneerimismenetluses ja võlgade ümberkujundamise menetluses selgitades, et pandipidajast võlausaldajaid ei või kohelda oluliselt halvemini kui neid koheldakse pankrotimenetluses.<sup>101</sup>

Hoolimata soovist kohelda kõiki võlausaldajaid võrdselt, on tunnustatud selle printsiibi täieliku kohaldamise võimatust. Eelkõige on see võimatu sel põhjusel, et võlausaldajad ja võlgnik on varem sõlminud erineva sisuga kokkuleppeid, mille kohaselt ei saa kõiki võlausaldajaid võrdsetena kohelda. Lepinguvabaduse põhimõttest lähtudes tuleb austada võlausaldaja ja

---

<sup>99</sup> R. Goode. Principles of Corporate Insolvency Law, 3rd edn Thomson, London 2005, p. 59.

<sup>100</sup> P. Varul. Viide 12.

<sup>101</sup> RKTkm 10.04.2013, 3-2-1-28-13.

võlgniku varasemaid kokkuleppeid. Samas tuleb arvestada pankrotimenetluses kehtiva pankrotimenetluse eelsete õiguste tunnustamise ja austamise printsiibiga, mille kohaselt tuleb enne pankrotimenetlust kehtivaid õiguseid pankrotimenetluses tunnustada nii suures ulatuses kui võimalik. Nimetatud printsiibi järgi tuleb pankrotimenetluse eelsed õigused, kohustused ja vara kanda üle pankrotimenetlusse, püüdes samas võimalikult suures mahus tagada võlgniku ja võlausaldaja vahel enne pankrotimenetlust sõlmitud lepete säilitamine.<sup>102</sup>

Märkimisväärselt on nii V. Finch kui ka R. Goode käsitluses ühe võimalusena *pari passu* printsiip taandatud likvideerimismenetluses tagatiseta võlausaldajate võrdse kohtlemise tagamisele. Maksejõuetusõigusliku regulatsiooni väljakutse on leida tasakaal õigluse ja efektiivsuse vahel vastates kahele peamisele küsimusele: kuidas määrata kindlaks, milline vara kuulub maksejõuetuse korral jaotamisele ja kas ning kui, siis millised erandeid tuleks teha *pari passu* printsiibist jagades seda vara.<sup>103</sup>

Otsustamaks, mis moodustab ettevõtte vara, tuleks tugineda asjaõiguse ja lepinguõiguse üldistele printsiipidele. Sel põhjusel ei saa ka maksejõuetusõigust õigesti mõista ilma põhjaliku süüvimiseta üldisesse õigusesse. Iseenesest on õige, et teatud materiaalõiguslikud reeglid modifitseeritakse maksejõuetusõiguses, aga alustuseks tuleks vara kuuluvus ettevõttele määrata üldise asjaõiguse järgi.<sup>104</sup>

Seejuures on olulise tähtsusega pidada silmas likvideerimismenetluses erinevust reaal- ja isiklike tagatiste vahel. Asjaõigusliku tagatisnõude omaja säilitab enda vaba õiguse esitada nõue sundtäitmiseks kinnisasja suhtes. Isikliku nõude omaja ei saa nõuda, et nõue kaetakse ettevõtte üldisest varast, mis oleks vastuolus *pari passu* printsiibiga, sest see annaks eelistatud kohtlemise teiste võlausaldajate suhtes.<sup>105</sup> Tagatisõigusega koormatud kinnisasi kuulub tagatud nõude ulatuses tagatisõiguse omajale ja seetõttu ei peaks kuuluma pankrotivara hulka ning jaotamisele pankrotimenetluses.<sup>106</sup>

Võib väita, et tagatisõiguse omajale täieliku eelisõiguse andmine ja kõrvale kaldumine *pari passu* printsiibist ei too kaasa ebaõiglust tagamata nõuetega võlausaldajate suhtes.

---

<sup>102</sup> T. Saarma. Viide 21.

<sup>103</sup> R. Goode. Viide 99, p. 45.

<sup>104</sup> R. Goode. Viide 99, p. 45.

<sup>105</sup> R. Goode. Viide 99, p. 50.

<sup>106</sup> V. Finch. Corporate Insolvency Law: Perspectives and Principle, Cambridge University Press, 2002, p. 631

Pankrotimenetluse eelsete kokkulepete tunnustamine, vara olemus ja väärtus ning eelnev etteteatamine on argumendid, mida kasutatakse hindamaks tagatisõigustega koormatud kinnisasjade puhul *pari passu* printsiibist kõrvalekaldumise õiglust ja pankrotivara hulgast välistamist.<sup>107</sup>

Pandiõigus on lepinguvabadust põhimõtet järgides vabalt kokkulepitud, see ei vähenda ettevõtte väärtust ja asjaosalistele on teavitatud etteulatavalt sellise tagatisõigusliku kokkuleppe olemasolust ja seetõttu ei saa tagamata nõudega võlausaldajad õigluse üle kurta.<sup>108</sup> Pankrotieelsete kokkulepete elementi on laialdaselt aktsepteeritud kui alust anda tagatud nõudega võlausaldajale eelisõigus juhul kui see ei hõlma ebaõiglast eelistust ning teised võlausaldajad on teadlikud tagatisõiguse olemasolust. Kuivõrd tagatisõiguse osas on kokkulepitud enne maksejõuetust, ei saa tagamata nõudega võlausaldajad kaevata enda alluvuspositsiooni pärast.<sup>109</sup>

Pandipidaja õigused pankrotimenetluse käigus ei tohiks saada oluliselt enam kahjustatud, võrreldes pandipidaja õigustega väljaspool pankrotimenetlust. Autori hinnangul võib sellist olukorda täheldada, kui pooled on lepinguvabaduse põhimõttest tulenevalt leppinud kokku, et pandipidaja võib nõude rahuldamise eelduste tekkimisel tagatise realiseerida vabalt valitud viisil, sh ilma täitemenetluseta. Enne pankroti väljakuulutamist saab sel juhul pantija maksejõuetuse korral valida pandieseme realiseerimise viisi, otsustades ja kontrollides pandieseme realiseerimise protsessi. Pärast pantija pankroti väljakuulutamist toimub panditud vara realiseerimine pankrotiseaduses sätestatud korras, seejuures kontrollib vara realiseerimise protsessi pankrotihaldur. Pankrotimenetluses osalemise kohustusega võetakse pandipidajalt individuaalse nõudeõiguse maksmapaneku võimalus.

Tähelepanuta ei saa jätta mõningaid materiaaõiguslikke probleeme nagu ebavõrdsus, võistlevad tingimused ja mõju kolmandate isikute õigustele.<sup>110</sup> Siiski on erialakirjanduses asutud seisukohale, et kaasaegse maksejõuetusõiguse oluliste printsiipide hulka kuuluvad järgmised põhimõtted: maksejõuetusõigus tunnustab maksejõuetusmenetluse eelseid õigusi ja kokkuleppeid ning asjaõiguslikud tagatisõigused jäävad pankrotimenetlusest mõjutamata,

---

<sup>107</sup> V. Finch. Viide 106, p. 631.

<sup>108</sup> V. Finch. Viide 106, p. 631.

<sup>109</sup> R. Goode. Viide 99, p. 75.

<sup>110</sup> V. Finch. Viide 106, p. 631.

tagamata nõudega võlausaldajatele on *pari passu* printsibiist tulenevalt tagatud võrdne positsioon võlgniku vara jaotamisel pankrotimenetluses.<sup>111</sup>

Pandiga tagatud nõude käsitlemine eesõigusnõudena mõjutab paratamatult pandipidaja positsiooni pankrotimenetluses, mistõttu võib autori hinnangul põhjendatult väita, et pandipidajad ei konkureeri teiste pankrotivõlausaldajatega. Kehtivas regulatsioonis avaldub ebavõrdsus pankrotivõlausaldajate vahel juba üksnes nõuete rahuldamise järjekorras.

Kuigi pandipidajatele on teiste pankrotivõlausaldajatega võrreldes peetud vajalikuks anda mõnevõrra paremad õigused pankrotimenetluses, võib autori hinnangul pidada pandipidaja vaatevinklist pandipidaja õigusi siiski piiratumaks võrreldes teiste pankrotivõlausaldajatega. Nii näiteks ei algatata pankrotimenetlust, kui nõue on täielikult pandiga tagatud (PankrS § 15 lg 2 p 2), pandipidajad ei saa osaleda kompromissi tegemisel (PankrS §-d 181, 182), nõuete esitamise ja kaitsmise kohustus (PankrS § 93, 103) jms. Pankrotimenetlus ei lõpeta pandipidaja õigusi, vaid piirab nende õiguste teostamist. Erialakirjanduses on rõhutatud, et pankroti väljakuulutamise vastu oma pandiga tagatud nõude rahuldamiseks puudub pandipidajal ka huvi, kuna tema nõue on eesõigustatud teiste nõuete suhtes niikuinii, olgu see siis asja müümise korral pankrotimenetluses või väljaspool seda.<sup>112</sup>

Pandiõiguse fundamentaalne eesmärk on pankroti korral võlausaldaja nõude rahuldamine võlgniku poolt tagatiseks antud pandieseme realiseerimise tulemusel. Pandiõiguse laiemaks eesmärgiks võib pidada seega ka maksejõuetu võlgniku negatiivse mõju viivitamatut vähendamist ja majanduskäibe kaitsmist. Autor on seisukohal, et pandipidajatele eelisõiguse andmine pankrotimenetluses on asjaõigusliku tagatisõiguse olemusest tulenevalt vältimatu ning pigem õnnestab võlausaldajate võrdse kohtlemise põhimõtet pankrotimenetluses.

### **2.3 2009.a kehtinud pankrotiseaduse redaktsiooni § 44 lg 3 põhjendatus**

Pankrotimenetluse olemusest tulenevalt tunnustatakse pankrotimenetluses võlausaldaja isiklikku nõuet võlgniku vastu. PankrS § 8 lg 3 sätestab, et pankrotivõlausaldaja (võlausaldaja) on isik, kellel on võlgniku vastu varaline nõue, mis on tekkinud enne pankroti väljakuulutamist. Seetõttu võib asuda seisukohale, et pankrotimenetluse nõuete esitamise, kaitsmise ja

---

<sup>111</sup> R. Goode. Viide 99, p. 75.

<sup>112</sup> P. Varul. Pankrotiseaduse uued parandusettepanekud. - Juridica, 2008, nr 6.



rahuldamise süsteem põhineb alusel, et võlausaldaja ja tagatise andja on üks isik. Kehtiv õiguslik konstruktsioon eeldab, et võlausaldaja on sõlminud võlgnikuga laenulepingu ning võlgnik on laenulepingust tuleneva nõude tagamiseks seadnud võlausaldaja kasuks võlgnikule kuuluvale kinnistule hüpoteegi. Pankroti väljakuulutamise korral on võlausaldajal sel juhul õigus osaleda pankrotimenetluses koos kinnisasja omaniku isiklike võlausaldajatega kinnisasja omaniku vara realiseerimisest saadava tulemi jaotamises.

Pantija võib olla võlgnik või kolmas isik (AÕS § 278), kes pandib talle kuuluva kinnisasja kolmanda isikuna võlgniku kohustuse tagatiseks. Pandiõigusest ei tulene võlausaldajal kolmanda isiku vastu isiklikku nõuet, vaid üksnes asjaõiguslik nõue pandieseme realiseerimiseks tagatud nõude ulatuses.<sup>113</sup> Nõude rahuldamise kohustus on võlgnikul, pandipidajal on õigus nõuda pantijalt tagatud nõude sissenõutavaks muutumisel selle rahuldamist pandieseme arvelt ning pantija on kohustatud taluma pandieseme realiseerimist.

Näiteks on sarnaselt pankrotimenetlusele saneerimise esemeks saneerimisseaduse (SanS)<sup>114</sup> § 22 järgi isiklikud nõuded ettevõtja vastu mitte aga asjaõiguslikud realiseerimisõigused. Seega ei saa asjaõigusi saneerimismenetluses iseenesest ka ümber kujundada, st nende sisu muuta.<sup>115</sup>

Kehtivas pankrotiseaduses aga puudub eriregulatsioon, kuidas peaks pandipidaja isiklikuks võlgnikuks mitteoleva tagatisandja pankrotimenetluses maksma panema enda asjaõiguslikku pandist tulenevat nõuet. Nii seadusandluses kui ka Riigikohtu praktikas on kolmandast isikust pantija käsitlemist aastate vältel märkimisväärselt muudetud.

2002. aastal on Riigikohus leidnud, et hüpoteegi olemasolu kolmandast isikust pantija kinnisasjal võib anda eelistatud rahuldamisjärgu isikliku võlgniku pankrotimenetluses.<sup>116</sup> 2005. aastal on Riigikohus selgitanud, et pankrotivõlgnikuks tuleb pidada ka pandipidajat, kellel on asjaõigusseadusest tulenev õigus nõuda pandieseme realiseerimist. Pankrotivõlausaldaja füüsiline või juriidiline isik, kellel on nõudeõigus võlgniku vastu (PankrS § 4 lg 1). Nimetatud nõudeõigus ei tähenda vaid võlaõiguslikku nõuet ning pankrotivõlausaldajaks ka pandipidaja, kellel on AÕS § 276 lg-st 1 tulenev õigus nõuda pandieseme realiseerimist. Seega peab

---

<sup>113</sup> RKTko 29.05.2012, 3-2-1-64-12, p. 17; RKTko 05.06.2002, 3-2-1-70-02.

<sup>114</sup> Saneerimisseadus. 04.12.2008 – RT I 2008, 53, 296; RT I, 09.05.2014, 18.

<sup>115</sup> RKTko 23.03.2011, 3-2-1-2-11.

<sup>116</sup> RKTko 02.10.2010, 3-2-1-95-02, p. 7.

kolmandast isikust pandipidaja oma nõude rahuldamiseks esitama pantija pankrotimenetluses asjaõigusliku pandieseme realiseerimise nõude pankrotiseaduses sätestatud korras järgides nõudeid tähtaegadele, nõudeavalduse sisule jms.<sup>117</sup> 2011.aastal on Riigikohus kinnitanud, et pankrotimenetluses reguleeritakse isiklikke nõudeid võlgnike vastu ning tõdenud, et asjakohane menetlus ja hüpoteegipidaja õiguste kaitsemehhanism tervikuna on seaduses reguleerimata.<sup>118</sup>

Kolmandast isikust pantija pankroti korral võib problemaatiliseks pidada olukorda, kus tagatud nõude võlgnik ei ole tagatud kohustust rikkunud, kuivõrd pankroti väljakuulutamise loetakse võlgniku võlausaldajate kõigi nõuete täitmise tähtpäev saabunuks (PankrS § 42).

Kuigi pandiõigusest tuleneva asjaõigusliku realiseerimisõiguse puhul ei ole tegemist isikliku nõudega, mida saaks pantija pankrotimenetluses tunnustada, on sätete puudulikkuse tõttu aktsepteeritud tingimuslike nõuete esitamist. Nimetatud õigusliku konstruktsiooni puhul tuleb laenuandjal olukorras, kus võlgnik täidab oma lepingulisi kohustusi nõuetekohaselt ning laenuandjal puudub õiguslik alus nõude rahuldamiseks tagatise realiseerimisel saadavast tulemist, esitada siiski nõue tagatise andja pankrotimenetluse raames. Kui aga nõue jätta esitamata tagatise andja pankrotimenetluses ning võlgnik peaks rikkuma tulevikus enda lepingulisi kohustusi, ei ole võimalik enam nõude rahuldamine tagatise arvel ning võlausaldaja on sisuliselt jäänud tagatisest ilma. Laenuandjale tuleneb ka seetõttu suurem hoolsuskohustus jälgida järjepidevalt nii võlgniku kui ka tagatise andja maksejõulisust ning õigeaegselt reageerida muudatustele mõlema isiku majanduslikus seisundis.

2009. aastal kehtinud PankrS § 44 lg 3 kohaselt ei olnud pankrotivõlausaldajaks isik, kellel oli õigus rahuldada oma kolmanda isiku vastu suunatud nõue pankrotivara arvel pandiõiguse või muu tagatisõiguse alusel. Pankroti väljakuulutamine tema õigusi ei mõjutanud. Riigikohus on põhjendanud, et PankrS § 44 lg 3 sätestatud erand kehtis vaid juhtudel, mil hüpoteegipidajal ei olnud võlgniku vastu isiklikku nõuet ning andis asjaõigusliku nõude omajale võimaluse oma nõue rahuldada täitemenetluses väljaspool pankrotimenetlust. PankrS § 44 lg 3 eesmärk oli kaitsta hüpoteegipidaja huve mh ka selliste juhtumite jaoks, mil tagatise andja läheb pankrotti. Hüpoteek on alates asjaõigusseaduse jõustumisest olnud krediidasutuste jaoks olulisim tagatisvahend kinnislaenuturul, elavdades sel viisil oluliselt majanduskäivet. Kuivõrd kehtivas pankrotiseaduses puuduvad vastavasisulised normid võib olukord kaasa tuua ebakindluse

---

<sup>117</sup> RKTko 28.02.2005, 3-2-1-166-04, p. 17.

<sup>118</sup> RKTkm 21.03.2011, 3-2-1-1-11, p.-d 13-15.

hüpoteegiga tagatud laenude väljastamisel, kui laenu saaja ja asjaõigusliku tagatise andja on erinevad isikud. Riigikohus on kokkuvõtvalt pidanud põhjendamatuks PankrS § 44 lg 3 kehtetuks tunnistamist.<sup>119</sup>

Nii kohtupraktikast kui ka erialakirjandusest ei nähtu, et PankrS § 44 lg 3 sätestatu kohaldamisel oleks esinenud märkimisväärsed kitsaskohti või kahtlusi regulatsiooni otstarbekuses, mis tinginuks vajaduse regulatsioon kehtetuks tunnistada. Riigikohus on üksnes käsitlenud vaidlust, mil kinnisasi oli juba pankrotimenetluses müüdud ning õiguslik vaidlus seisnes vaid selles, kas ja kuidas saab raha hüpoteegipidaja, kellel ei olnud pankrotivõlgniku vastu isiklikku nõuet, ning möönnud, et pankrotiseaduses puudus regulatsioon, kuidas selline hüpoteegipidaja pidi saama oma õigusi kaitsta.<sup>120</sup> Ühtlasi ei selgu kehtiva regulatsiooni seletuskirjast, millistel kaalutlustel oli regulatsiooni kehtetuks tunnistamine mõistlik ning millistest suunitlustest lähtuda asjaõiguslike realiseerimisnõuete puhul pankrotimenetluses. Vaatamata seadusandja tõenäolisele tahtele PankrS § 44 lg 3 tulenevalt võimalust välistada, ei ole vähemasti teoreetiliselt kindel, et PankrS § 44 lg 3 järgset käsitlust ei saaks esindada ka kehtiva õiguse järgi, kuna pankrotimenetluses tunnustatakse jätkuvalt vaid isiklikke nõudeid juba menetluse olemusest tulenevalt.<sup>121</sup>

Kui hüpoteetiliselt lähtuda, et õiguslik konstruktsioon võimaldab sarnaselt 2009. aastal kehtinud PankrS § 44 lg 3 sätestatule isiklikuks võlgnikuks mitteoleva pantija pankroti korral pandipidajal realiseerida enda nõuet väljaspool pankrotimenetlust, eeldab see sisuliselt ka pandieseme välistamist pankrotivarast. Olukorras, kus laenusaaaja on enda lepingulisi kohustusi täitnud ja jätkuvalt täidab korrektselt, puudub sissenõutavaks muutnud nõue täitemenetluse algatamiseks ja koormatud kinnisasja realiseerimiseks. Teisalt kui hüpoteetiliselt eeldada, et pandipidaja nõude suurus on kordades väiksem koormatud kinnisasja väärtusest ei ole pantija pankroti korral võimalik arvestada ülejäävat osa pankrotivara hulka ja jaotada võrdeliselt tagamata nõudega võlausaldajate vahel. Selline konstruktsioon aga eeldab pantija pankroti korral tagamata nõudega pankrotivõlausaldajate õiguste kitsendamist määramata ajaks, seda kuniks sundtäitmist pandieseme osas läbi viiakse.

---

<sup>119</sup> RKTkm 21.03.2011, 3-2-1-1-11, p. 13,14.

<sup>120</sup> RKTkm 21.10.2010, 3-2-1-98-10.

<sup>121</sup> P. Varul jt. Viide 10, lk 208, p. 3.3.5.1.

Saksa õiguses võivad pärast pankrotimenetluse lõppu võlausaldajad maksma panna oma ülejäänud nõudeid võlgniku vastu piiramatult. Ka pandipidajate õigused jäävad püsima kui nõue ei saanud pankrotimenetluses täielikult rahuldatud (InsO § 201 lg 1).

Pandipidaja ei saa kolmandast isikust pantija suhtes tugineda võlgniku pankroti korral PankrS §-st 42 tulenevale nõude pankrotiga sissenõutavaks lugemisele ning pantija saab esitada nõudele vastuväiteid, nagu ta saaks esitada juhul, kui võlgniku pankrotti ei oleks välja kuulutatud.<sup>122</sup> PankrS § 42 kehtib ainult võlausaldaja ja pankrotivõlgniku vahelises suhtes. Seega ei mõjuta PankrS § 42 järgne nõuete sissenõutavaks lugemine põhivõlgnikust pankrotivõlgniku suhtes nõuete sissenõutavust pantija suhtes. Võlausaldajal on laenuleping võimalik üles öelda ka pärast võlgniku pankroti väljakuulutamist.<sup>123</sup>

Riigikohus on selgitanud, et hüpoteegi alusel toimuv täitemenetlus ei ole suunatud mitte kinnisasja omanikult kui isiklikult võlgnikult võla saamisele, vaid täitmine piirdub koormatud kinnisasjaga. Täitemenetlust hüpoteegi realiseerimiseks võib alustada ka siis, kui sissenõutavaks on muutunud üksnes osa hüpoteegiga tagatud nõudest, mh üksnes sissenõutavaks muutunud laenumaksete sissenõudmiseks laenulepingut üles ütlema. Kuna hüpoteegi realiseerimise asjaõiguslik nõue on terviklik, ei ole hüpoteegipidajal vähemalt kinnisasja omandaja nõusolekuta võimalik hüpoteegi alusel täitemenetlust korraldada üksnes mõne hüpoteegiga tagatud nõude või nõude osa rahuldamiseks selliselt, et hüpoteek säiliks ja tagaks sissenõutavaks muutumata nõudeid ka edaspidi. Täitemenetluse võib läbi viia kogu tagatud nõude (kõigi tagatud nõuete) rahuldamiseks.<sup>124</sup> Autori hinnangul võib eeltoodud Riigikohtu seisukohale tuginedes pidada täitemenetlust sundtäitmise viisina materiaaõiguslikult kohasemaks vahendiks asjaõigusliku realiseerimisnõude maksmapanekuks.

Täitemenetlus hüpoteegi realiseerimiseks hõlmab hüpoteegipidaja asjaõigusliku nõude realiseerimist sellega koormatud vara osas. Hüpoteegi realiseerimisel ei pöörata sissenõuet kinnisasja omaniku varale, millele hüpoteek ei ulatu – selleks on vajalik ka n-ö isiklik täitedokument kinnisasja omaniku suhtes (eelkõige kohtulahend).<sup>125</sup> Teisalt ei piisa isiklikust

---

<sup>122</sup> RKTko 18.06.2012, 3-2-1-81-12, p 13.

<sup>123</sup> RKTko 06.11.2013, 3-2-1-114-13; RKTkm 03.12.2014, 3-2-1-114-14.

<sup>124</sup> RKTko 02.04.2014, 3-1-190-13.

<sup>125</sup> RKTko 29.05.2012, 3-2-1-64-12, p.-d 17, 47; RKTko 02.04.2014, 3-2-1-190-13, p. 12; RKTko 30.04.2014, 3-2-1-29-14, p. 19.

täitedokumentist võlgniku vastu veel just hüpoteegi alusel koormatud kinnisasjale (iseäranis kolmanda isiku võla tagamisel) sissenõude pööramiseks, vajalik on ka asjaõiguslik täitedokument.<sup>126</sup>

PankrS § 44 lg 3 sätestas erisuse üksnes tagatisõiguse omaja suhtes, kui hüpoteegipidajal oli ka isiklik nõue võlgniku vastu, kohaldus pankrotiõiguslik nõuete esitamise regulatsioon. Seejuures ka pandieseme müügist väljaspool pankrotimenetlust ülejäänud rahasumma moodustas pankrotivara osa. Autor on seisukohal, et PankrS § 44 lg 3 alusel erandi kehtestamine isiklikuks võlgnikuks mitteoleva pantija suhtes on õigustatud. Autori hinnangul võiks siiski kaaluda täitemenetlust hüpoteegi realiseerimiseks ka juhul koormatud kinnisasja omanik on ühtlasi tagatud nõude isiklik võlgnik. Mitmetes seadusandlustes (sh näiteks Saksamaal ja Taanis) on käsitletud laenusaajat ja tagatisandjat sarnasel õiguslikul positsioonil. Ühtlasi ei sätesta maksejõuetusmenetluse määrus selles osas erisusi. Ka kehtivas õiguses on samastatud isiklikuks võlgnikuks mitteoleva tagatisandja õigusliku positsiooni pankrotimenetluses võlgniku õigustega andes pantijale, kes ei ole võlgnik, õiguse esitada pandiga tagatud nõude vastu võlgnikuga samu vastuväiteid.

Pantija, kes ei ole võlgnik, võib esitada pandiga tagatud nõude vastu samu vastuväiteid, mida võib esitada võlgnik või käendaja. Ta võib vastuväiteid esitada ka siis, kui võlgnik nõudele vastu ei vaidle (AÕS § 279 lg 7). Nimetatud sättega tagatakse, et isiklikuks võlgnikuks mitteoleva tagatisandja õiguslik positsioon ei oleks halvem võlgniku või käendaja omast ja võlausaldajal ei ole võimalik pandiõigusele tuginedes saada rahuldatud nõue, mida võlgnik või käendaja rahuldama ei peaks.<sup>127</sup> Sellised vastuväited puudutavad esmajoones pandi kehtivust ja pandipidajale kuulumist, aga ka muuhulgas menetluslikke vastuväiteid nõude maksmapanekule täite- või pankrotimenetluses. Pantija aga ei või esitada nõudele vastuväidet, et võlgniku vastutus või kohustus on piiratud pankroti- või saneerimismenetluses või võlgade ümberkujundamise menetluses. Kolmandast isikust pantija võlgniku pankroti korral ei saa tugineda PankrS § 35 lg 1 p 6 järgsele võlgniku pankrotimenetluse ajal intressi ja viivise arvestamise keelule.<sup>128</sup> Riigikohus on põhjendanud, et PankrS § 35 lg 1 p 6 ja § 42 peavad silmas pankrotimenetluse eripära ega kahjusta kolmandast isikust pantijat rohkem kui

---

<sup>126</sup> Varul jt. Viide 10, lk 149 jj.

<sup>127</sup> Varul jt. Viide 10, lk 178 jj, p-d 3.10.1, 3.10.4

<sup>128</sup> RKTko 29.05.2012, 3-2-1-64-12, p. 41; RKTko 18.06.2012, 3-2-1-81-12, p. 13.

kahjustaks olukord, mil põhivõlgnik ei oleks pankrotis, kuid tema hüpoteekidega tagatud võlg on tagastamata.<sup>129</sup>

Samastades isiklikuks võlgnikuks mitteoleva tagatisandja õigusliku positsiooni pankrotimenetluses võlgniku õigustega, on tagatud mõlema eelnimetatud isiku huvide kaitse. Pankrotimenetlus on aga võlausaldajate huvides läbiviidav menetlus, mille eesmärgiks ei ole võlgniku õiguste maksimaalse kaitse tagamine.

## **2.4 Pandiõigusega võrdsustatavad õigused ja nende realiseerimise võimalused**

Pankrotiõigus omab pandipidajate õiguste vaatevinklist tihedat kokkupuudet nii materiaalsoiguslikult asjaõiguse kui ka menetlusõiguslikult täitemenetluse sätetega. Autor mõonab, et kuigi kehtiv pankrotiseaduse regulatsioon tugevdab oluliselt pandipidaja positsiooni pankrotimenetluses, on tagamata materiaal- ja menetlusõiguslike regulatsioonide omavaheline kooskõla tagatisõiguste käsitlemise osas.

Pandiõigusega sarnast tagatiseesmärki erinevate (eelkõige rahaliste) nõuete tagamisel täidavad praktikas eelkõige ka omandireservatsioon ja eseme tagatisena üleandmine ning sarnaseid jooni pandiga võib olla ka liisingul, eelmärkel ja reaalkoormatisel.<sup>130</sup>

Pankrotimenetluses ei ole eelisõigusnõudeks võlaõiguslike tagatiskokkulepete alusel tekkinud nõuded. Pankrotimenetluses erisätteid tagatisena üleantud esemete kohta ei ole, mh ei ole tagatisloovutamist ega tagatisomandamist võrdsustatud pankrotimenetluses pandiga. Sellest võib järeldada, et tagatisloovutus või tagatisomand annab tagatise andja pankroti korral PankrS § 123 lg 1 alusel võimaluse õigus või asi (piiramatult) pankrotivarast välistada.<sup>131</sup> PankrS § 49 lg 1 tagab omandireservatsioonijärgse ostja kaitse ka müüja pankroti korral, s.t müüja pankrotihaldur ei saa ostja poolt müügilepingu täitmisel keelduda enda müügilepingu täitmisest ja nõuda asja tagasi. Sama paragrahvi lg 2 järgi ei anna ainuüksi ostja pankroti väljakuulutamise müüjale õigust nõuda omandireservatsiooniiga müüd asja tagastamist, kui ostja pankrotihaldur peab otsustama, kas ta jätkab lepingu täitmist.<sup>132</sup>

---

<sup>129</sup> RKTko 18.06.2012, 3-2-1-81-12.

<sup>130</sup> Varul jt. Viide 10, lk 178, p. 3.10.1.

<sup>131</sup> P. Varul. Viide 10, lk 179, 3.10.3.

<sup>132</sup> P. Varul. Viide 10, lk 178, p. 3.10.2.

Sarnaselt ka piiriüleses menetluses ei mõjuta varade ostja vastu algatatav maksejõuetusmenetlus müüja omandireservatsioonil põhinevaid õigusi, kui varad asuvad menetluse algatamise ajal mõne teise kui menetluse algatanud liikmesriigi territooriumil. Maksejõuetusmenetluse algatamine varade müüja vastu pärast varade üleandmist ei ole piisav põhjus müügi tühistamiseks või lõpetamiseks ning ei takista ostjal saada selle omandiõigust, kui müüdav vara asub menetluse algatamise ajal mõne teise kui menetluse algatanud liikmesriigi territooriumil (maksejõuetusmenetluse määruse art 7 lg 1 ja 2).

Pankrotiseadus aga ei kohusta tunnustama ka pandiga sarnaseid asjaõiguslikke tagatisõigusi pankrotimenetluses. Asjaõiguslikud realiseerimisõigused täidavad oma õiguslikult funktsioonilt ühtsest eesmärgi, mille sisuks on nõude omaja õigus koormatud asja realiseerimiseks juhul, kui selleks on tekkinud vastavad eeldused. Näiteks reaalkoormatise puhul võib kinnisasja koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid (AÕS § 239 lg 1). Seega reaalkoormatise ja hüpoteegi erinevus seisneb üksnes lepingulise kohustuse täitmise viisis, milleks reaalkoormatise puhul on korduvad mitterahalised sooritused. Mõneti võib jääda kaheldavaks, millistele argumentidele tuginedes võib pidada põhjendatuks erisusi realiseerimisel pankroti korral.

Riigikohus on asunud seisukohale, et kui hoonestusõiguse tasu on tagatud reaalkoormatisena kinnisasja omaniku kasuks, võib kinnisasja omanik pankrotivõlausaldajana esitada pankrotimenetluses oma hoonestusõiguse tasu nõude tunnustamiseks pandiga tagatud nõudena. Sellisel juhul on nõue ise võrdsustatud pandiga tagatud nõudega. Pankroti väljakuulutamist tekkinud hoonestusõiguse tasu võlgnevus ei ole pankrotimenetluses massikohustus. Kui hoonestusõiguse tasu on tagatud reaalkoormatisena kinnisasja omaniku kasuks, võib kinnisasja omanik pankrotivõlausaldajana esitada pankrotimenetluses oma hoonestusõiguse tasu nõude tunnustamiseks pandiga tagatud nõudena. Sellisel juhul on nõue ise võrdsustatud pandiga tagatud nõudega.<sup>133</sup>

Teisalt on ka maksejõuetusmenetluse määruse osas viidatud vajadusele ühtlustada asjaõigustega seotud sätteid. Kuigi on aktsepteeritud, et siseriiklik vara saab pankrotivara osaks

---

<sup>133</sup> RKTkm 12.06.2012, 3-2-1-59-12.

ning kuulub jaotamisele ülemaailmsete võlausaldajate vahel, ei tohiks see aset leida tagatisõigustega võlausaldajate siseriiklikust seadusandlusest tulenevate ootuste arvelt. Määravaks on säte, mis tagaks, et siseriiklikult kehtivad tagatisõigused ei saaks piiriüleses maksejõuetusmenetluses mõjutatud.<sup>134</sup> Maksejõuetusmenetluse määruse art 8 sätestab, et maksejõuetusmenetluse mõjusid kinnisvara omandamis- või kasutamiseõigust käsitlevale lepingule reguleerib ainult selle liikmesriigi seadus, kelle territooriumil kinnisvara asub. Seejuures on pööratud tähelepanu, et maksejõuetusmenetluse määrus art 5 lg 1 ei taga täielikku puutumatust teises liikmesriigis toimuvast pankrotimenetlusest ja kohalduvast pankrotiseadusest. Lahknevus tagatisõiguste käsitlemisel sõltuvalt sellest, kas maksejõuetusmenetlus on algatatud vara asukoha liikmesriigis, ei ole õigustatud. INSOL on soovitanud muudatust art 5 osas, mis oleks sarnane art-s 8 sätestatuga. Asjaõiguslikud tagatisõigused ei tohiks olla rohkem mõjutatud kui üksnes vara asukohas kohalduvast siseriiklikust maksejõuetusmenetlusest.<sup>135</sup>

Saksa õiguses garanteerib tagatisõigus spetsiifilise vara osas sisuliselt õiguse „saada eraldi tasutud“ (*abgesonderte Befriedigung*) vara realiseerimise tulemist. Lisaks traditsioonilistele tagatisõigustele nagu näiteks tagatis, seadusjärgne pandiõigus, hüpoteek, lubab Saksa õigus kergesti omandi üleandmist ja praeguste ning tulevaste õiguste ja nõuete loovutamist tagatisena (*Sicherungseigentum, Sicherungsabtretung*) pelgalt nõusolekuga ning ilma registreerimiseta. Kõik sedatüüpi tagatisõigused võimaldavad teostada realiseerimist väljaspool likvideerimismenetlust ja saada nõue rahuldatud tulemist.<sup>136</sup>

Kokkuvõtvalt on autor seisukohal, et pandiõigusega võrdväärseid realiseerimisõigusi tuleks käsitleda võrdsetel alustel võlgniku maksejõuetuse korral ning regulatsioon vajab ühtlustamist. Millised õigusi ja millisel alusel tuleks pandiõigusega võrdsustada, vajab samuti põhjalikku kaalumist.

---

<sup>134</sup> Transnational Insolvency: Global Principles for Cooperation in International Insolvency Cases. The American Law Institute and International Insolvency Institute, Report to ALI, 2012. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://iiiglobal.org/component/jdownloads/finish/557/5932.htm> (30.03.2015).

<sup>135</sup> Revision of European Insolvency Regulation: Proposals by Insol Europe, p-d 5.8-5.10 [http://www.nautadutilh.com/Documents/Publications%20to%20profiles/Revision\\_of\\_the\\_European\\_Insolvency\\_Regulation.pdf](http://www.nautadutilh.com/Documents/Publications%20to%20profiles/Revision_of_the_European_Insolvency_Regulation.pdf) (30.03.2015).

<sup>136</sup> W.W. McBryde. Viide 42, p. 59.



### 3. ETTEPANEKUD PANKROTISEADUSE MUUDATUSTEKS

#### 3.1 Rahvusvaheliste organisatsioonide soovitused Eesti maksejõuetusõiguse arendamisel

P. Varul on asunud seisukohale, et kui seni oleme oma pankrotiseaduse väljatöötamisel ja selle täiustamisel peamiselt pööranud tähelepanu teiste riikide seadustele (Rootsi, Saksamaa, Austria jt), siis vaja oleks põhjalikumalt analüüsida rahvusvaheliste institutsioonide poolt välja töötatud soovitusi.<sup>137</sup> Arvestades asjaõiguslike tagatiste ja maksejõuetuse korral rakendatava menetluse sisu erisusi riigiti, võib osutuda mõneti raskendatuks leida mitmete efektiivselt toimivate teiste riikide näidete põhjal sobiv lahendus.

United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL), Rahvusvaheline Valuutafond (IMF), Maailmapank (World Bank) on välja töötanud juhised, mille eesmärgiks on seoses piiriülese maksejõuetusmenetluse järjest suureneva osakaaluga siseriiklikes maksejõuetusmenetlustes kehtivate põhimõtete ühtlustamine. Rahvusvahelise Valuutafondi, UNCITRAL ja Maailmapanga ekspertide seisukohtade põhjal tuleb tõdeda, et puudub kõikehaarav ja ühetaoline reeglistik, mis sätestaks efektiivse maksejõuetusmenetluse korra.

Võlausaldajate õigused ja prioriteedid, milles lepiti kokku enne maksejõuetusmenetlust äriõiguse alusel, peaksid kehtima ka maksejõuetuse korral säilitamaks õiguslikku ootust ja tugevdamaks suuremat ettearvatavust ärilistes suhetes. Kõrvalekalded üldreeglist peaksid ilmnema üksnes juhul, kui see on vajalik muude kaalukate põhimõtete esile tõstmiseks.<sup>138</sup>

Maksejõuetusõigus peaks säilitama võlgniku vara ja hoidma ära vara enneaegse „tükeldamise“ võlausaldajate poolt individuaalse võlgade sissenõudmise tulemusel, kui selline tegevus vähendab olemasoleva varakogumi väärtust, kõikide nõuete realiseerimise või rahuldamise võimalikkust ja välistab saneerimismenetluse läbiviimist või ettevõtte võõrandamist. Võlausaldaja individuaalse realiseerimisõiguse peatamine annab hingamisruumi võlgnikele, võimaldab nõuetekohaselt hinnata võlgniku majanduslikku olukorda ja hõlbustab vara väärtuse maksimeerimist ja võrdset kohtlemist võlausaldajate vahel. Mingisugune mehhanism võib olla

---

<sup>137</sup> P. Varul. Maksejõuetuse areng Eestis. – Juridica, 2013, nr 4.

<sup>138</sup> Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditors Right System, World Bank 2001, p. 131. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.worldbank.org/ifa/ipg\\_eng.pdf](http://www.worldbank.org/ifa/ipg_eng.pdf) (30.03.2015).

siiski vajalik tagamaks, et individuaalsete võlgade sissenõudmise peatamine ei kahjustaks tagatud nõudega võlausaldajate huve.<sup>139</sup>

Eeltoodust tulenevalt on üheks keskseks küsimuseks ka rahvusvaheliste organisatsioonide hinnangul, kas maksejõuetusõiguses peaksid koormatud kinnisasjad kuuluma osana pankrotivarasse. Maksejõuetusõigused on omaks võtnud erinevad lähenemised sellise vara suhtes.

Paljud regulatsioonid sisaldavad, et koormatud kinnisasjad kuuluvad pankrotivara hulka piirates tagatud nõudega võlausaldajate nõuete maksmapanekut. Koormatud kinnisasjade pankrotivara hulka kuulumine võib osutuda kasulikuks mitte üksnes võlausaldajate võrdse kohtlemise tagamiseks, vaid ka vajalikuks menetlustes, kus kinnisasjad moodustavad märkimisväärse osa ettevõtte majandustegevusest. Näiteks tootmisettevõtte varustus või renditud tehase hoone on keskne võlgniku ettevõtte funktsioneerimiseks, saneerimismenetluse läbiviimine või ettevõtte müük tervikuna võib osutuda võimatuks vastasel korral. Seega eelised pankrotivara säilitamisel kogumina avalduvad eelkõige saneerimismenetluses või ettevõtte likvideerimisel.<sup>140</sup>

Teistes maksejõuetusõiguste käsitluses on koormatud kinnisasjad puudutamata maksejõuetusmenetlusest ning tagatud nõudega võlausaldajad võivad vabalt maksma panna enda lepingulisi õigusi. Tunnistades, et võib esineda juhtumeid, kus koormatud kinnisasi võib osutuda oluliseks pankrotimenetluses, on tagatud võimalus taotleda kohtult realiseerimisõiguse peatamist kui kinnisasi on vajalik ettevõtte tervendamiseks. Koormatud kinnisasjade eraldamine pankrotivarast omab olulist eelist krediidi kättesaadavuse tugevdamisel, sest tagatud nõudega võlausaldajad võivad omada kindlustunnet, et nende õigusi ei mõjuta maksejõuetusmenetluse algatamine. On aga laialdaselt aktsepteeritud, et üldine majanduslik eelis kaalub üles koormatud kinnisasjade kuulumise pankrotivara hulka ja tagatud nõudega võlausaldajate õiguste piiramise.<sup>141</sup>

---

<sup>139</sup> United Nations Commission on International Trade Law. Legislative Guide on Insolvency Law, p. 12. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/insolven/05-80722\\_Ebook.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/insolven/05-80722_Ebook.pdf) (30.03.2015).

<sup>140</sup> United Nations Commission on International Trade Law. Legislative Guide on Insolvency Law. Viide 139, p. 75.

<sup>141</sup> United Nations Commission on International Trade Law. Legislative Guide on Insolvency Law. Viide 139, p. 75.

Võttes arvesse võlgniku maksejõuetuse korral võimalikke rakendatavaid menetluseliike ja nende sisulisi erisusi, võib koormatud kinnisasi osutada vajalikuks pankrotimenetluse läbiviimisel. Teisalt võib argumenteerida, et likvideerimismenetluses, kus puudub huvi ettevõtte tervendamiseks ja majandustegevuse jätkamiseks, peaks tasakaal tugevasti kalduma lepinguliste õiguste kasuks aktsepteerides *pari passu* printsiipi. Teisisõnu, likvideerimismenetluses eksisteerib kaalukas huvi kaitsta tagatud nõudega võlausaldajate huve võimaldades neil realiseerida koormatud kinnisasi viivitamatult. Kuivõrd tagatud nõudega võlausaldajate nõudeõigus erineb oluliselt tagamata nõudega võlausaldajate nõuetest, siis selline eelisõigus ei riku *pari passu* printsiipi. Samas kui tagatud nõudega võlausaldajate huvid peaksid olema tasakaalustatud pankrotivara väärtuse maksimeerimise huvidega. Tihti tähendab see esmalt proovida realiseerida ettevõtte vara kogumina, kuivõrd koguväärtus võib osutada suuremaks võrreldes vara eraldi realiseerimisega. See aga võib ühtlasi tähendada, et koormatud kinnisasja tagatisõigus säilitatakse pankrotivara väärtuse hüvanguks.<sup>142</sup>

Rahvusvaheline Valuutafond on välja toonud tagatud nõudega võlausaldajate õiguste tagamisel neli järgmist põhimõtet, mille kohaldamisest peaks likvideerimismenetluses lähtuma. Esiteks, tagatud nõudega võlausaldajate lepingulist õigust tagatise realiseerimiseks võib peatada lühikeses ja täpsustatud perioodiks – näiteks 30 või 60 päevaks. Teiseks, tagatise realiseerimisõiguse peatamisest on mõistlik teha erand juhul, kui vara ei ole vajalik ettevõtte müügiks tervikuna. Kolmandaks, realiseerimisõiguse peatamise perioodiks peaks eksisteerima mehhanism tagamaks, et tagatud nõudega võlausaldaja huvid on adekvaatselt kaitstud. Näiteks hüvitist tagatise väärtuse vähenemise eest, eelisõigus nõudeõiguse ulatuses realiseerimistulemist, eelisõigus viivisele korduvate lepinguliste kohustuste rikkumise eest. Neljandaks, olukorras, kus pankrotihaldur ei ole võimeline tagama õigusi tagatud nõudega võlausaldajatele eelpool viidatud viisil, tuleks realiseerimisõiguse peatamine lõpetada.<sup>143</sup>

Maksejõuetusalastes regulatsioonides, kus koormatud kinnisasjad moodustavad osa pankrotivarast, peaks regulatsioon selguse huvides tagama, et pankrotivarasse kaasamine ei jäta ilma tagatud nõudega võlausaldajat enda tagatisõigusest, isegi kui piiratakse tagatisõiguse teostamist (sh õiguste maksmapaneku peatamine) ning tagatud peaks spetsiifiliselt olema nende

---

<sup>142</sup> Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditors Right System, World Bank. Viide 138.

<sup>143</sup> Orderly & Effective Insolvency Procedures. International Monetary Fund 1999, p. 16. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.worldbank.org/ifa/ipg\\_eng.pdf](http://www.worldbank.org/ifa/ipg_eng.pdf) (30.03.2015).

õiguste kaitse.<sup>144</sup> Järjest suurenev osa maksejõuetusalaseid regulatsioone aktsepteerib võlausaldajate võimalust maksma panna enda õigust koormatud kinnisasja realiseerimiseks isegi kui see võib olla vastuolus maksejõuetusmenetluse põhieesmärkidega, eelkõige saneerimismenetlusega.<sup>145</sup>

Vältimaks võlausaldajate õiguste teostamise peatamist määramata või ebamõistlikult pikaks perioodiks ning kiirendamaks menetluslikku lahendust, võib esineda eelis kui piirata peatamist mõistliku tähtajaga. Ajaline piirang tagab ka võlausaldajatele teatud ulatuses kindlustunnet ja ettenähtavust õiguste piiramise kestvuse ja ulatuse osas.<sup>146</sup>

Ühtlasi peaksid sisalduma maksejõuetusregulatsioonis sätted, mis võimaldaksid tagatud nõudega võlausaldajal taotleda realiseerimisõiguse peatamise lõpetamist.<sup>147</sup> Mõningates olukordades võib osutuda vajalikuks tagatisõiguse realiseerimise peatamise lõpetamine. Seda näiteks olukordades, kus tagatud nõude väärtus ületab koormatud kinnisasja väärtust, kui võlausaldajat ei kaitsta tagatise väärtuse vähenemise eest või on ülemäära koormav vara suhtes, kui koormatud kinnisasja ei ole vajalik saneerimismenetluses või ettevõtte realiseerimisel, pankrotivara hulgast välistamine on vajalik säilitamiseks vara väärtuse, kui saneerimiskava ei ole kinnitatud tähtaegselt. Mõned maksejõuetusregulatsioonid annavad pädevuse nendes küsimustes haldurile.<sup>148</sup>

Maksejõuetusõigus peab vastama ka küsimusele, kas pankrotihalduril või tagatud nõudega võlausaldajal on koormatud kinnisasja realiseerimisõigus. Vastus sellele küsimusele sõltub ka sellest, kas koormatud kinnisasi kuulub pankrotivara hulka. Mõned maksejõuetusalased regulatsioonid võimaldavad, näiteks, halduril realiseerida koormatud kinnisasju nii likvideerimise kui ka saneerimise raames, teisalt kui mõnedes regulatsioonides on likvideerimismenetluses realiseerimine piiratud tähtajaga. Olenemata sellest, milline lähenemine on valitud, maksejõuetusõigus peab tagama võlausaldajate õigeaegse teavitamise realiseerimise viisist ja võimaluse esitada vastuväiteid. Kui tagatisnõue ületab vara väärtust või

---

<sup>144</sup> United Nations Commission on International Trade Law. Legislative Guide on Insolvency Law. Viide 139, p. 75.

<sup>145</sup> Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditors Right System. World Bank. Viide 138, p. 137.

<sup>146</sup> Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditors Right System. World Bank. Viide 138, p. 93.

<sup>147</sup> Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditors Right System. World Bank. Viide 138, p. 139.

<sup>148</sup> United Nations Commission on International Trade Law. Legislative Guide on Insolvency Law. Viide 139, p. 60

vara ei ole tarvis menetluse raames, on halduril lubatud ka nõusolekuta realiseerida koormatud kinnisasi.<sup>149</sup>

Mõnede riikide seadused lubavad vara, mille osas võlausaldajale jäetakse omandiõigus (nt rendilepingu alusel), eraldada pankrotivarast põhjendusel, et maksejõuetusõigus peaks austama võlausaldaja õigust varale. Mõnedes jurisdiktsioonides on vara eraldamine seotud lepingute käsitlemisega pankrotimenetluses. Olukorras, kus kolmandale isikule kuuluv kinnisasi on oluline ettevõtte majandustegevuse jätkamiseks, kas saneerimismenetluses või likvideerimismenetluses, on kasulik, kui maksejõuetusõigus lisab mehhanismi, mis lubaks kolmandate isikute kinnisasja lisada pankrotivara hulka. Kui tehing majandusliku mõttes on vahendiks soetamiseks vara, näiteks laenuleping, siis sel juhul mõned seadusandlused käsitlevad seda tagatud laenu kokkuleppena ning laenuandja on sarnasel positsioonil nagu teised tagatud nõudega võlausaldajad.<sup>150</sup>

Kuivõrd üldiselt tagatisõigusega kaitstakse võlausaldaja õigusi võlgniku lepinguliste kohustuste mittetäitmise korral, võib väita, et tagatud nõudega võlausaldajate õigust realiseerida viivitamata koormatud kinnisasi ei tohiks piirata võlgniku maksejõuetuse korral. Sel põhjusel peab põhjalikult kaaluma iga meedet, mis kahandab tagatud nõudega võlausaldaja võimalust saada tagasi võlg. Selline meede võib lõpp-kokkuvõttes õõnestada privaatautonomiat ja äritehingute kokkulepete olulisust, samuti krediidi kättesaadavust. Tagatud nõudega võlausaldajate õiguste maksmapaneku peatamine hõlmab mitmete võistlevate huvide tasakaalustamist. Erilist tähelepanu peaks muuhulgas pöörama näiteks koormatud kinnisasja maksejõuetuseelsete õiguste austamisele, koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise minimaliseerimisele, saneerimismenetluse korral kõikide vajalike varade olemasolu efektiivse saneerimise läbiviimiseks tagamiseks.<sup>151</sup>

Tuginedes rahvusvaheliste organisatsioonide seisukohtadele, on peaksid koormatud kinnisasjad kuuluma pankrotivara hulka üksnes kui pankrotivara säilitamisel kogumina avalduvad eelised saneerimismenetluses või ettevõtte likvideerimisel. Eestis kehtiv jäik süsteem, millega

---

<sup>149</sup> United Nations Commission on International Trade Law. Legislative Guide on Insolvency Law. Viide 139, p 12.

<sup>150</sup> United Nations Commission on International Trade Law. Legislative Guide on Insolvency Law. Viide 139, p. 12.

<sup>151</sup> United Nations Commission on International Trade Law. Legislative Guide on Insolvency Law. Viide 139, p. 75.

suunatakse pandipidajad pantija pankroti väljakuulutamise korral enda õigusi maksma panema pankrotimenetluse ei pruugi osutada majanduslikult efektiivseks ja õigustatuks. Seejuures ei ole välistatud, et pankrotimenetluses võib selguda, et pandiese ei olegi vajalik saneerimismenetluse läbiviimiseks või parema realiseerimistulemuse saavutamiseks likvideerimismenetluses, mistõttu puudunuks üleüldse legitiimne eesmärk pandipidaja õiguste piiramiseks. Autor pooldab konstruktsiooni, mis peatab individuaalse pandiga tagatud nõude maksmapaneku lühikeses ja täpsustatud perioodiks kui pankrotivara säilitamisel kogumina avalduvad eelised näiteks tervendamiseks, kompromissi sõlmimisel või ettevõtte likvideerimisel.

### **3.2 Täiendav reeglistik pandieseme ja pandipidaja nõuete käsitlemisest pantija pankroti korral**

Kaasaegse maksejõuetusõiguse kujundamisel on määrava tähtsusega vastata küsimusele, kas maksejõuetusõigus peaks põhinema pigem riiklikult kehtestatud standarditel või turupõhisel vajadustel. Maksejõuetusõiguse puudumisel asetseksid võlausaldajad ühisfondi (*common pool*) situatsioonis, kus iga indiviidi eesmärgiks on pantija pankroti korral enda viivitamatu asjaõigusliku tagatisnõude realiseerimine. Kehtestades kohustusliku individuaalsete õiguste realiseerimise moratoriumi, niiõelda lukustades kõik võlausaldajad kollektiivsesse menetlusse, on üks võimalik olukorra õiguslik reguleerimise vahend. Olukorras, kus kehtestatud kohustuslik õigus ei suuda saavutada seatud eesmärgi ning muutub ebaproduktiivseks, peaks võimaldama turupõhiseid lahendusi. Struktuursed reeglid siiski hõlpsustavad eraõiguslikke huvide realiseerimist.<sup>152</sup>

Täiendav reeglistik pandipidaja nõuete käsitlemisest pantija pankroti korral peaks ammendavalt käsitlema asjaõiguslike nõuete maksmapaneku vajalikkust pankrotimenetluses, täitemenetluse lõpuleviimise lubatavust täitemenetluses olevate nõuete osas ning sätestama asjakohase korra isiklikuks või ettevõtteks mitteoleva pantija seisundi osas. Vähemtähtsam seejuures ei ole küsimus, kas on üleüldse võimalik töötada välja üks optimaalne regulatsioon pankrotimenetluse raames või peaks maksejõuetuse küsimusi käsitlema komplekselt.

---

<sup>152</sup> M. Schillig. Corporate Insolvency Law in the 21st Century: State-Imposed or Market-Based? (January 10, 2013). King's College London Law School Research Paper No. 2104-11. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://ssrn.com/abstract=2198849> (30.03.2015).

Erialakirjanduses on asutud seisukohale, et maksejõuetuse probleeme tuleks käsitleda ühtse kompleksina ning pankrotiõiguse asemel on kohasem võtta kasutusele maksejõuetusõiguse käsitlus.<sup>153</sup>

Maksejõuetuse mõiste mõneti avatud määratlus on sätestatud PankrS §-s 1. PankrS § 1 lg 2 kohaselt on võlgnik maksejõuetu, kui ta ei suuda rahuldada võlausaldaja nõudeid ja see suutmatus ei ole võlgniku majanduslikust olukorrast tulenevalt ajutine. Eeltoodust tulenevalt võib maksejõuetust pidada pigem majanduslikuks nähtuseks, mis kirjeldab ettevõtte majanduslikku seisundit, kuid iseenesest ei tähenda maksejõuetus isiku pankrotti. Pankrot on vaadeldav kui maksejõuetuse juriidiline termin, mis tulenevalt PankrS § 1 lg-st 1 eeldab kohtu poolt maksejõuetuks tunnistamist. Saksa õiguse kohaselt loetakse võlgnik maksejõuetuks, kui ta ei ole võimeline täitma maksmisele kuuluvaid rahalisi kohustusi, st maksejõuetust tunnustatakse kui võlgnik on lepingujärgsete kohustuste (maksete) teostamise lõpetanud (InsO § 17). Pankroti mõiste definitsioon otseselt puudub, oluliseks on üksnes peetud maksejõuetuse mõistet. Sarnaselt ka rahvusvaheliste organisatsioonide juhistes avalduvad soovitusel käsitlevad maksejõuetusmenetluste õiguslikke küsimusi ühtselt.

Õiguspraktikute peamised ettepanekud regulatsiooni täiendamiseks kindlustamaks pandipidajate õiguste kaitse on järgmised. Tagamaks pandipidajast võlausaldajatele raha senisest kiirem väljamaksmine, võiks kaaluda vastava väljamakse teostamist kohe peale vara müüki. Pankade seisukohalt on küsitav, kas pank pandipidajana peaks pankrotimenetluse protsessis osalema või võiks pandipidajale väljamakseid teha väljaspool pankrotimenetlust. Samuti on küsitav, kas juhul, kui pankrotipesas on ainult üks vara, on pandipidaja osalemine pankrotimenetluses vajalik või peaks pandipidajal olema võimalik realiseerida pandiese väljaspool pankrotimenetlust. Eelnimetatud seaduse muudatuseettepanekuid kaaludes võiks samuti arvestada seda, kas jaotusettepaneku kinnitamise menetluskorda oleks põhjendatud lihtsustada (nt viia sarnasele kujule täitemenetluse tulemi jaotuskavaga).<sup>154</sup>

Võimaldades realiseerida pandiese väljaspool pankrotimenetlust omab nii eeliseid kui ka teatud riske, mille maandamiseks on tarvis asjakohaste mehhanismide loomine. Isegi kui võimaldada pandieseme realiseerimist väljaspool pankrotimenetlust, on oluline määratleda, millises korras ja tingimustel, sh kas erisused peaks üksnes kehtima sarnaselt 2009. aastal kehtinud PankrS §

<sup>153</sup> P. Manavald. Pilk Eesti maksejõuetusõigusele läbi menetlusökonomilise prisma. - Juridica, 2008 nr 6.

<sup>154</sup> 19.03.2013.a Maksejõuetuse menetlemise tõhususe uuring. Viide 75.

44 lg 3 sätestatule, st üksnes isiklikuks võlgnikuks mitteoleva pantija suhtes on pandipidajal võimalus realiseerida enda nõuet väljaspool pankrotimenetlust ning kas realiseerimine hõlmab piiritletult täitemenetlust või realiseerimist pandipidaja poolt vabalt valitud viisil.

Võib argumenteerida, et võlausaldajate võrdsust pankrotimenetluses saab tagada üksnes eelisõiguste minimiseerimisega, mis tähendaks seda, et pandiese tuleks eranditult pankrotivarast välistada sõltumata pantija staatusest. Likvideerimismenetluses oleks sel juhul *pari passu* printsiip suunatud tagamata nõudega võlausaldajate võrdse kohtlemise tagamisele. Autori hinnangul võiks eeltoodust tulenevalt kaaluda täitemenetluse läbiviimist hüpoteegi realiseerimiseks ka juhul kui koormatud kinnisasja omanik on ühtlasi nõude isiklik võlgnik. Eeltoodu võimaldaks samuti ühtlustada ja käsitleda panti ning pandiga võrdväärsete realiseerimisõiguste makspanekut võrdsetel alustel.

Kokkuvõtvalt võib magistritöö teises peatükis analüüsi põhjal väita, et käesoleval ajal on Eesti maksejõuetusmenetluses domineerivaks menetlusliigiks likvideeriv pankrotimenetlus, tervendamist ja kompromisse pankrotimenetluse raames ning saneerimismenetluse läbiviimist esineb harva, väljamaksete protsent võlausaldajatele, kelle nõue ei ole tagatud pandiga, on oluliselt väiksem võrreldes pandiga tagatud nõuete rahuldamise määraga.

Kuivõrd käesoleval ajal jäävad õigusmaastikul tagatise mitteomavate võlausaldajate nõuded enamikel juhtudel rahuldamata, võiks nii-öelda turupõhine lahendus võimaldada pantija maksejõuetuse korral täitemenetluse jätkamist ja läbiviimist pandiga tagatud nõuete osas. Ühtlasi ka materiaalõiguslikust seisukohast vaadelduna peaks tagatisõigus kinnisasja suhtes andma realiseerimise ainuõiguse. Autori hinnangul on samuti küsitav, kas pandiese peaks kuuluma pankrotivara hulka likvideerimismenetluses näiteks olukordades, kus pandiese ei ole vajalik ettevõtte müügiks tervikuna, tagatud nõude väärtus ületab koormatud kinnisasja väärtust või pandiese ongi ainuke vara pankrotipesas.

Autor pooldab rahvusvaheliste organisatsioonide soovitusi, mille kohaselt võib tagatise individuaalse realiseerimise peatada lühikeseks ja täpsustatud perioodiks. Eeltoodust tulenevalt võib pidada ka mõistlikuks Saksamaa ja Taani käsitlust, mille kohaselt pandipidaja õigusi piiratakse ja kaasatakse maksejõuetusmenetlusse kohtuotsuse alusel määratud tähtjaks, seejuures eelnevalt on hinnatud pandieseme eesmärgipärast vajalikkust maksejõuetusmenetluse läbiviimisel.



Sarnaselt kompromissi regulatsioonile, võiks kaaluda pandiõiguse realiseerimise piiramist kindlaksmääratud perioodiks ning tagada kohane hüvitamise süsteem pikemaajalise õiguste kitsendamise eest (PankrS § 181, § 182).

Erinevalt pankrotimenetluses vara müügist saadud raha väljamaksmise protsessi pikkusele, on realiseerimismenetluse läbiviimisel väljaspool pankrotimenetlust eeliseks müügitulemi vahetu üleandmine pandipidajale. Kuigi vabatahtlik realiseerimine täitemenetluseta tooks kaasa ehk minimaalsed menetluskulusid, ei ole saa autori hinnangul olla vähem tähtsam eesmärk pandieseme realiseerimine turuväärtusega. Sätestades kohustuslikkuse täitemenetluse läbiviimiseks pandieseme realiseerimise osas, oleks ehk vähendatud risk, et pandiga tagamata nõuetega võlausaldajate huvid võiksid saada kahjustatud.

Rahvusvahelise Valuutafondi koostatud uurimuse autorid väidavad õigustatult, et kui riigid oma maksejõuetusõiguse regulatsiooni välja töötavad, on võtmeküsimuseks see, kuidas leida erinevate sotsiaalsete, poliitiliste ja majanduslike huvide selline tasakaal, mis paneks kõik majandusprotsessides osalejad loodavas süsteemis aktiivselt osalema.<sup>155</sup> Seega on põhiprobleemiks just komplekssus ja majanduslik efektiivsus. Õigusökonoomika termineid kasutades saab väita, et maksejõuetusmenetluse eesmärk on maksimaalselt tõhus ressursside allokatsioon pärast maksejõuetusmenetluse lõppu ja selle saavutamine minimaalsete transaktsioonikuludega.<sup>156</sup>

Oluline on toetada nii mitteametlikke kui ka kohtulikku järelvalvet tagavaid menetluse võimalusi. Efektiivne süsteem minimaliseerib kohtulikku kontrolli niipalju kui vähegi võimalik ja kiirendab sundtäitmise protsessi. Majandusele on osutunud kasulikuks maksejõuetusõigus, mis aga tunnustab maksejõuetuseelseid tagatisõigusi.<sup>157</sup>

---

<sup>155</sup> Orderly & Effective Insolvency Procedures. International Monetary Fund. Viide 143.

<sup>156</sup> P. Manavald. Viide 70.

<sup>157</sup> D. W. Arner, C. D Booth, P. Lejot, B. F. C. Hsu. Viide 19.

## KOKKUVÕTE

Pant annab pandipidajale asjaõigusliku realiseerimisnõude – õiguse rahuldada tagatud nõue pandieseme arvel. Pant on esemeline tagatis, mida eristab isikulisest tagatisest tagatise piiratus konkreetse tagatiseks oleva varaga ja tagatise säilimine ka tagatiseks oleva vara omaniku muutumise korral. Kinnispandiõiguse põhiülesandeks on võlausaldaja nõuete tagamine, mille väärtus on seda suurem, mida kergemini saab seda õigust, kas sundtäitmise teel otseselt realiseerida või muul viisil kasutada.

Magistritöö eesmärgiks oli analüüsida pandiga tagatud nõuete realiseerimisvõimalusi- ja tingimusi pantija pankroti korral viidates võimalikele positiivsetele aspektidele kui ka kitsaskohtadele otsides seejuures vastust küsimusele, kas pandipidajal peaks olema võimalus pankrotiväliselt vara realiseerida. Magistritöös püstitatud hüpoteesi kohaselt peaks vähemasti isiklikuks võlgnikuks mitteoleva pantija pankroti korral olema pandipidajal võimalus realiseerida pandiese pankrotimenetluse väliselt täitemenetluse raames.

Kinnispandiga tagatud nõuete liigitamisel on asjaõiguslike tagatiste sisu, õiguslik regulatsioon ning arusaam hüpoteegi aktsessoorsusest märkimisväärselt riigiti erinevad, samuti on erinev maksejõuetuse korral rakendatava menetluse sisu ning puudub ühetaolisus eelisõiguste kohaldamise osas.

Tinglikult võib eristada riike kolme kriteeriumi alusel, mil viisil saab hüpoteegipidaja realiseerida enda õigusi pantija maksejõuetuse korral: pandieseme realiseerimist võimaldatakse väljaspool pankrotimenetlust näiteks täitemenetluses või tagatud on pandiõiguse omajale märkimisväärne otsustusõigus pandieseme realiseerimise viisi osas, pankrotihalduri ja pankrotiabinõude valimiseks; moodustatakse pandipidajate nõusolekul eraldi kinnisasjade realiseerimisklassid; pankrotihalduril on tegutsemissohtumatus, mida piirab üldine kohtulik järelevalve ning hüpoteegipidajal on üksnes kaudne mõju kinnisasja realiseerimisprotsessis.

Nii Eesti hüpoteek kui ka üldiselt kaasaegne hüpoteek pärinevad Saksa õigusest. Saksa tagatiskinnisvõlga peetakse mitteaktsessoorseks tagatisõiguse eristatuse tõttu laenulepingust tulenevast nõudest, tagatiskinnisvõlg vastab õiguslikult realiseerimisõiguse omandamisele. Mõnevõrra erinev ülesehitus esineb Taani omanikukinnispandi puhul, kus aktsessoorne hüpoteek on seotud abstraktse nõudega.

Eesti, Taani ja Saksamaa võrdleva näite põhjal võib eristada hüpoteegipidaja osalemist pankrotimenetluses seaduse või kohtuotsuse alusel. Eesti pankrotimenetlusele on iseloomulik kollektiivne nõuete sissenõudmine ja rahuldamine, pandipidajate osalemine pankrotimenetluses, kohtulik järelvalve, varade jagamine lähtuvalt suhtelisuse põhimõttest ja võlausaldajate võrdõiguslikkus. Nii Saksamaa kui ka Taani seadusandluses ei mõjuta pankrotimenetluse algatamine üldjuhul pandipidaja õigusi ning pandiese realiseeritakse väljaspool pankrotimenetlust. Pandipidaja osalemine pankrotimenetluses toimub üksnes erandjuhtudel kohtuotsuse alusel määratud tähtjaks. Eesti pankrotiseadus kitsendab hüpoteegipidaja huve olulisemal määral rohkem kui Saksa õigus tagatiskinnisvõlapidaja või Taani õigus omanikukinnispandipidaja huve. Eesti pankrotiseaduses on säilitatud tagatud nõudega võlausaldaja eristaatus tagamata nõudega võlausaldaja ees, kuid pandiese on siiski jäetud pankrotivara hulka. Eesti pankrotiseaduses on pandipidaja eristaatus tegelikkuses piiratud.

Piiriüleses menetluses Euroopa Liidus tagab tehingute kindluse ja õiguspäraste ootuste kaitsmiseks maksejõuetusmenetluse määrus pandipidajatele teise menetluse läbiviimise võimaluse eesmärgiga tagada õiguste säilimine pandi tekkimise koha liikmesriigi seaduse alusel. Teisene maksejõuetusmenetlus ei taga täielikku puutumatust teises liikmesriigis toimuvast pankrotimenetlusest ja kohalduvast pankrotiseadusest, sest põhimaksejõuetusmenetluse raames on võimalik taotleda teiseses menetluses läbiviidava likvideerimise peatamist vältimaks võlausaldajate kahjustamist võimalike mõjude eest. Euroopa ühisturu toimimise parandamiseks on aastaid üritatud ühtlustada liikmesriikide hüpoteegiõigust, kaalutud võimalusi kehtestamaks ühetaolisi piiriüleseid tagatiseid ning liikmesriikides kohalduvat maksejõuetusmenetlust.

Pankrotimenetluse eesmärgiks on võimalikult efektiivselt realiseerida võlgniku varaline vastutus seaduses ettenähtud korras. Menetluse seisukohast on tegemist kollektiivse täitemenetlusega, mille läbiviimise tingib vajadus panna võlausaldajad võrdsesse olukorda. Kuigi pankrotimenetlus ei mõjuta materiaalõiguslikult pandipidaja õigusi, on oluliselt mõjutatud pandipidajate õiguste maksmapanek pantija pankroti väljakuulutamise korral. Kinnisasja omaniku pankrot välistab kinnisasja realiseerimise õiguse täitemenetluse raames, võlausaldajad esitada oma nõudeid võlgniku vastu üksnes pankrotimenetluse raames.

Kehtiv regulatsioon üldiselt võetuna majanduslikus mõttes ei ole piisavalt ökonoomne ega taga ressursside maksimaalset ärakasutamist, sest likvideeriv menetlus ei täida oma eesmärki. Domineerivaks menetlusliigiks käesoleval ajal on pankrotimenetlus, mille iseloomulikeks joonteks on muuhulgas fakt, et enamus menetlusi lõpeb võlgniku likvideerimisega, tervendamist ja kompromisse pankrotimenetluse raames esineb harva; äärmiselt suur on selliste menetluste osakaal, kus jaotiste alusel väljamakseid ei tehta; menetluste pikk ajaline kestus, väike väljamaksete protsent võlausaldajatele, kelle nõue ei ole pandiga tagatud; menetluskulude suur osakaal võrreldes pankrotivara suurusega; märkimisväärselt suur pandiga tagatud nõuete rahuldamise määr. Võrreldes 2015. aasta andmeid Eesti, Taani, Saksamaa ja OECD riikide maksejõuetusmenetluse kestvuse, kulude ja tagasisaamismäära keskmise osas, tuleb paraku tõdeda Eesti maksejõuetusmenetluse efektiivsuse osas näitajate vähest ulatumist rahvusvaheliste standarditeni.

Võlausaldajate kollektiivsus pankrotimenetluses on vajalik võlausaldajatele võrdse positsiooni tagamiseks ja võlgniku vara õiglaseks jaotamiseks tagades võimalikult paljude võlausaldajate nõuete rahuldamise võimalikult suures ulatuses. Pankrotimenetluse eelsete kokkulepete tunnustamine, vara olemus ja väärtus ning eelnev etteteatamine on argumendid, mida kasutatakse hindamaks tagatisõigustega koormatud kinnisasjade puhul *pari passu* printsiibist kõrvalekaldumise õiglust ja pankrotivara hulgast välistamist. Lepinguvabaduse põhimõttest lähtudes tuleb austada võlausaldaja ja võlgniku pankrotieelseid kokkuleppeid, mistõttu on tunnustatud võlausaldajate võrdse kohtlemise printsiibi täieliku kohaldamise võimatust. Pandipidajal eelisõiguseks on pandieseme müügist saadud raha arvel pandipidaja nõuete rahuldamine enne teiste võlausaldajate nõudeid. Eelisõiguse andmine pankrotimenetluses on asjaõigusliku tagatisõiguse olemusest tulenevalt vältimatu ning pigem õõnestab võlausaldajate võrdse kohtlemise põhimõtet pankrotimenetluses.

Ühtlasi jäetakse võlausaldaja pankrotiavalduse alusel pankrotimenetlus algatamata, kui tema nõue on täielikult pandiga tagatud, sest nõude rahuldamine on võimalik saavutada ilma võlgnikku rohkem koormava pankrotimenetluseta. Nii menetlusökonoomilistel kui materiaaõiguslikel kaalutlustel võib pidada pandieseme realiseerimiseks sobivamaks täitemenetlust.

Pankrotimenetluse olemusest tulenevalt tunnustatakse pankrotimenetluses võlausaldaja isiklikku nõuet võlgniku vastu. Kehtiv pankrotiseadus ei erista ega reguleeri pandiõigusest

tulenevat asjaõigusliku realiseerimisnõude maksmapanekut. Hüpoteeki peetakse mitteaktseessoorseks tagatiseks, mis on peamiseks erinevuseks isiklikest tagatistest. Hüpoteek asjaõigusena ei anna hüpoteegipidajale abstraktset õigust nõuda kinnisasja müümist, vaid seda saab nõuda üksnes hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks ja eespool kinnisasja omaniku isiklike võlausaldajaid.

Kolmandast isikust pantija pankroti korral on problemaatiliseks peetud ka olukorda, kus tagatud nõude võlgnik ei ole tagatud kohustust rikkunud, kuivõrd pankroti väljakuulutamise loetakse võlgniku võlausaldajate kõigi nõuete täitmise tähtpäev saabunuks. Sätete puudulikkuse tõttu aktsepteeritud tingimuslike nõuete esitamist. 2009. aastal kehtinud PankrS § 44 lg 3 kohaselt ei olnud pankrotivõlausaldajaks isik, kellel oli õigus rahuldada oma kolmanda isiku vastu suunatud nõue pankrotivara arvel pandiõiguse või muu tagatisõiguse alusel. Pankroti väljakuulutamine tema õigusi ei mõjutanud. Riigikohus on pidanud põhjendamatuks PankrS § 44 lg 3 kehtetuks tunnistamist ning möönnud, et asjakohane menetlus ja hüpoteegipidaja õiguste kaitsemehhanism tervikuna on seaduses reguleerimata.

Pankrotimenetluses ei ole eelisõigusnõudeks võlaõiguslike tagatiskokkulepete alusel tekkinud nõuded, samuti ei kohusta pankrotiseadus tunnustama ka pandiga sarnaseid asjaõiguslikke tagatisõigusi pankrotimenetluses. Asjaõigusseaduse, täitemenetluse seadustiku ja pankrotiseaduse seoste osas on tagamata materiaali- ja menetlusõiguslike regulatsioonide omavaheline kooskõla tagatisõiguste käsitlemise osas.

Rahvusvaheliste organisatsioonide UNCITRAL, Rahvusvaheline Valuutafond, Maailmapank juhistest avaldub ühine arusaam, mille kohaselt maksejõuetuseelsed võlausaldajate õigused ja prioriteedid peaksid kehtima ka maksejõuetuse korral säilitamaks õiguslikku ootust ja tugevdamaks suuremat ettearvatavust ärilistes suhetes ning kõrvalekalded üldreeglist peaksid ilmnema üksnes kaalukate huvide korral. Üheks keskseks küsimuseks on seejuures, kas maksejõuetusõiguses peaksid koormatud kinnisasjad kuuluma pankrotivara hulka. Eelised pankrotivara säilitamisel kogumina avalduvad eelkõige saneerimismenetluses või ettevõtte likvideerimisel. Likvideerimismenetluses, kus puudub huvi ettevõtte tervendamiseks ja majandustegevuse jätkamiseks, eksisteerib kaalukas huvi kaitsta tagatud nõudega võlausaldajate huve võimaldades neil realiseerida koormatud kinnisasi viivitamatult. Kui likvideerimismenetluses on vara väärtuse maksimeerimiseks vajalik võlgniku kogu vara realiseerida tervikuna, võib tagatud nõudega võlausaldajate lepingulist õigust tagatise

realiseerimiseks võib peatada lühikeses ja täpsustatud perioodiks, kuid realiseerimisõiguse peatamise perioodiks peab olema tagatud adekvaatselt pandipidaja huvide kaitseks sh hüvitis tagatise väärtuse vähenemise eest, eelisõigus väljamakseks nõudeõiguse ulatuses realiseerimistulemust jms. Tagatud nõudega võlausaldajate õiguste maksmapaneku peatamine hõlmab mitmete võistlevate huvide tasakaalustamist.

Magistritöö autor jõudis kokkuvõttes seisukohale, et pandipidajate õiguste riive ei ole õigustatud menetlusökonomilistel kaalutlustel ega vajalik võlausaldajatele võrdse kohtlemise tagamiseks. Kuivõrd täitemenetluse eesmärgiks on ühe konkreetse võla tasumise saavutamine sõltumata võlgniku üldisest majanduslikust seisundist, tagab täitemenetlus efektiivsemalt pandiõiguse eesmärkide saavutamise, milleks on nõude katteks tagatise viivitamatu realiseerimine, ja võlausaldajate õiguste kaitse.

Täiendav reeglistik pandipidaja nõuete käsitlemisest pantija pankroti korral peaks ammendavalt käsitlema asjaõiguslike nõuete maksmapaneku vajalikkust pankrotimenetluses, täitemenetluse lõpuleviimise lubatavust täitemenetluses olevate nõuete osas ning sätestama asjakohase korra isiklikuks võlgnikuks mitteoleva pantija seisundi osas. Võimaldades realiseerida pandieset väljaspool pankrotimenetlust omab nii eeliseid kui ka teatud riske, mille maandamiseks on tarvis ja võimalik asjakohaste mehhanismide loomine.

Autori hinnangul võiks kaaluda Saksamaa ja Taani näitel sarnase käsitluse rakendamist, mille kohaselt pandipidaja õigusi piiratakse ja kaasatakse maksejõuetusmenetlusse kohtuotsuse alusel määratud tähtjaks kui eelnevalt on hinnatud pandieseme eesmärgipärast vajalikkust maksejõuetusmenetluse läbiviimisel tagamaks pandipidajate õiguste tõhus kaitse. Üldjuhul võiks pandieseme eranditult pankrotivarast välistada sõltumata pantija staatusest, st kaaluda täitemenetluse läbiviimist hüpoteegi realiseerimiseks ka juhul kui koormatud kinnisasja omanik on ühtlasi nõude isiklik võlgnik. Sätestades kohustuslikkuse täitemenetluse läbiviimiseks pandieseme realiseerimise osas väheneb risk, et pandiga tagamata nõuetega võlausaldajate huvid võiksid saada kahjustatud.

## **SUMMARY**

### **Satisfaction of a security right over real property in pledgor's bankruptcy proceeding**

Insolvency proceedings are characterized by a number of opposing interests of the parties involved: the debtor, creditors competing on equal legal grounds, the employees, secured creditors and others. The legal system needs to find a balance between opposing social and economic interests taking into account that bankruptcy proceedings are carried out in the interests of creditors.

A proprietary claim can be considered as the best means of guarantee in case of a debtor's default. Reinforcing the legal status of a holder of a pledge in case of the pledgor's insolvency has been one of the main objectives of the amendments of the Bankruptcy Act. In practice, however, the Supreme Court of Estonia has stated that relevant procedure and protection of secured creditors is not properly regulated in the Bankruptcy Act.

According to the current law, the legal position of a mortgagee differs significantly before and after the bankruptcy of the mortgager. After the declaration of bankruptcy, the realization of a proprietary claim is carried out in accordance with the procedure set out in the Bankruptcy Act and is controlled by bankruptcy trustee. Even though the bankruptcy proceeding does not affect the material rights of the mortgagee, the enforcement rights are significantly limited. Due to deadlines arising from the Bankruptcy Act, the lengthiness of the collateral realization can be criticized. Although the mortgagee owns a privileged claim, not more than 15% of the costs of the bankruptcy proceeding is still covered from the outturn. The realization rights of the mortgagee should not be harmed in bankruptcy proceedings more than it would outside. It is questionable whether there exists a legitimate aim for restricting the realization rights and the infringement is justified by economic and legal considerations.

Although the current Bankruptcy Act provides several provisions in order to strengthen the position of secured creditors, inconsistency prevails in the application of provisions between the Bankruptcy Act, the Law of Property Act and the Law of Enforcement Act. In addition, the Bankruptcy Act does not distinguish a common situation in real estate market, where the borrower (debtor) and the issuer of securities (mortgager) are different persons. It has been accepted that the mortgagee submits the proprietary claim in the bankruptcy proceeding, even

though the requirement for the realization of the claim is not met. The uncertainty of the current regulatory manifests itself also in the significant differences of the realization of a pledge and other equivalent security rights.

The aim of the Master's Thesis is to analyze different options and conditions for the realization of a mortgage in the event of the bankruptcy of the mortgager referring also to the potential positive aspects as well as to the deficiencies while searching for an answer to the question whether a mortgagee should be able to realize property outside bankruptcy proceeding. According to the raised hypothesis, at least a creditor holding a proprietary claim against a non-debtor mortgager should be entitled to realize the mortgage outside the mortgager's bankruptcy proceeding.

In order to achieve the aims set in the thesis the current legislation is compared with the continental European approach on the example of Germany and Denmark. In addition to comparison with other countries, the author analyzed the compliance of the current legislation with various guidelines and recommendations initiated by international organizations. Relevant hindsight is also provided by examples from the solutions of the enforcement procedure and reorganization.

The content of proprietary claims, legislation of security rights over real property and understanding of the accessoriness of mortgages varies considerably from country to country. Furthermore, differences exist in the content of insolvency proceedings and the lack of uniformity in respect of privileged claims prevails.

Many legal systems allow the implementation of separate enforcement proceedings outside the insolvency proceeding or grant the creditor considerable influence over the realization procedure. Some legal systems form a separate asset class for encumbered property with consent requirements from the mortgagee. In other countries procedural jurisdiction lies solely with the insolvency administrator so that the mortgagees can only exert indirect influence over the general supervision by the court that is competent in respect of the insolvency proceedings. The insolvency administrator is therefore largely able to act independently.

On the basis of a comparative example of Estonia, Denmark and Germany, the participation of a mortgagee in bankruptcy proceedings can be distinguished by law or by court order. The



Estonian bankruptcy proceeding is characterized by a collective recovery of claims, mortgagee's participation in bankruptcy proceedings, judicial supervision, the division of property based on the principle of relativity and the equality of creditors. As opposed to German and Danish legislation, mortgagee's rights are generally not affected by the initiation of bankruptcy proceedings and the realization of the mortgage takes place outside of bankruptcy proceedings. Mortgagee's participation in bankruptcy proceedings takes place only in exceptional cases by court order with a specified time limit. Even though Estonian bankruptcy law has preserved the secured creditor's privileged status, the mortgage is however subject to bankruptcy estate. Estonian bankruptcy law narrows the interests of a mortgagee to a greater extent than German or Danish law does.

In order to protect security rights and the legitimate expectations in European Union cross-border proceedings, the European Union regulation on insolvency proceedings offers a possibility to conduct secondary proceedings in the Member State where security right was agreed upon. Initiating a secondary proceeding does not provide full immunity from the main proceedings, and the applicable bankruptcy law, because of the opportunity to apply for a suspension of secondary liquidation aimed at preventing possible negative influences to other creditors. In order to improve the functioning of the common market the strategic approach has been to unify the law of mortgages in Member States, possibilities for cross-boarder security rights and a common insolvency proceeding have been proposed.

The purpose of a bankruptcy proceeding is the most effective realization of the debtor's financial liability pursuant to law. The author found out that in economic terms the current legislation is not efficient enough and does not ensure the maximum utilization of resources, liquidation procedure is not fulfilling its purpose. Comparing year 2015 data concerning the duration, cost and recovery rate of insolvency proceedings among Estonia, Denmark, Germany and OECD countries statistics indicate Estonian insolvency proceeding's slight competitiveness with international standards.

In procedural terms, Estonian bankruptcy proceeding is a collective enforcement proceeding, which is necessary to ensure the equal position of creditors and fair distribution of assets satisfying the maximum extent of as many claims as possible. To give priority to secured creditors and allow the bypassing of *pari passu* can be argued to lead to no unfairness to unsecured creditors because of three main arguments: security has been freely bargained or

contracted for, it does not deprive the value of a company and relevant parties are given due notice of security arrangements. Giving priority to secured creditors in bankruptcy proceeding is inevitable because of the nature of proprietary claims and undermines the principle of equal treatment of creditors. In addition, bankruptcy proceeding is not initiated if a claim is fully secured due to the fact that the satisfaction of the claim can be achieved more effectively without a burdensome bankruptcy proceeding.

Personal claims are recognized in bankruptcy proceedings, the current bankruptcy law does not distinguish the enforcement of proprietary claims. In the event of a bankruptcy of a third party mortgager the situation is also problematic if a breach of the secured obligation has not occurred. It has been accepted to submit conditional claims, since as of the declaration of bankruptcy all the claims of the creditors against the debtor are deemed to have fallen due. In 2009, the Bankruptcy Act § 44 subsection 3 stated that a bankruptcy creditor was not a person who had a right to satisfy its claim against a third party under a pledge or other security right. Bankruptcy did not have any effect on a mortgagee's rights. The Supreme Court of Estonia has stated that the invalidation of the mentioned provision was inappropriate and the procedure and mechanism for the protection of the rights of a pledgee as a whole is not regulated by law.

In bankruptcy proceedings no priority is given to agreements arising under the law of obligation nor does the Bankruptcy Act oblige to submit proprietary claims similar to a pledge for satisfaction in bankruptcy proceedings. The material and procedural consistency concerning security rights in The Law of Property Act, the Enforcement Act and the Bankruptcy Act has not been properly assured.

International organizations the UNCITRAL, the International Monetary Fund and the World Bank have expressed a common understanding that the rights and priorities of creditors established prior to insolvency under commercial laws should be upheld in an insolvency case to preserve the legitimate expectations of creditors and encourage greater predictability in commercial relationships. Deviations from this general rule should occur only where necessary to promote other compelling policies, such as the policy supporting rehabilitation or to maximize the estate's value. In a liquidation, where the interest in preserving enterprises does not exist, the balance of interests should tilt strongly in favor of upholding the contracted rights. In liquidation cases where application of stay applies, it should be of limited specified duration and during the period of the stay, a mechanism should exist that ensures that the interests of the

secured creditor are adequately protected for example compensation for the depreciation of the security. The application of stay must strike a proper balance between creditor protection and insolvency objectives.

The author came to the conclusion that the infringement of pledgee's rights is not justified on procedural economic grounds nor necessary to ensure equal treatment of creditors. Since the main objective of an enforcement proceeding is the satisfaction of a particular debt regardless of the overall economic condition of the debtor, the enforcement proceeding serves more effectively the aims of a pledge which is the immediate realization of the collateral and protection of creditors' rights.

Additional regulation regarding the treatment of a pledgee in bankruptcy proceeding should exhaustively assert the necessity of a pledgee to participate in the bankruptcy proceedings, consider the admissibility of a completion of claims pending in enforcement procedure and provide appropriate legal position for a non-debtor pledgor's status. Allowing the possibility to realize the pledge outside bankruptcy procedure has both advantages and disadvantages for which the creation of appropriate mechanisms is required to ensure fair mitigation.

The author supports the implementation of the example of Germany and Denmark, where security rights over real property are restricted only under a court order for a specified period and only if a thorough evaluation justifies the application of stay. Generally security rights should be excluded from the bankruptcy estate with no exception and regardless of the status of the pledgor. Stating obligatory provision for conducting an enforcement proceeding in terms of the realization of the security right assures that the rights of unsecured creditors would not be damaged.

## KASUTATUD ALLIKAD

### Kasutatud normatiivaktid

1. Eesti Vabariigi põhiseadus. 28.06.1992. – RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2.
2. Asjaõigusseadus. 09.06.1993. - RT I 1993, 39, 590; RT I, 08.07.2014, 7.
3. Pankrotiseadus. 22.01.2003. – RT I 2003, 17, 95; RT I, 21.03.2014, 20.
4. Täitemenetluse seadustik. 22.04.2005. – RT I 2005, 27, 198; RT I, 05.03.2015, 5.
5. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG. Ausfertigungsdatum 24.03.1897, Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 7.12.2011 I 2582. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/zvg/gesamt.pdf> (30.03.2015).
6. Insolvenzordnung – InsO. Ausfertigungsdatum 05.10.1994, Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 31.8.2013 I 3533. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/inso/gesamt.pdf> (30.03.2015).
7. EÜT L 160, 30.06.2000 lk 1-18; ELT L 363, 20.12.2006, lk 1-80.
8. Rahvusvahelise eraõiguse seadus. 27.03.2002. – RT I 2002, 35, 217.
9. Saneerimisseadus. 04.12.2008. – RT I 2008, 53, 296; RT I, 09.05.2014, 18.

### Kasutatud kirjandus ja teadusartiklid

10. O.M Stöcker, R. Stürner. Flexibility, Security and Efficiency of Security Rights Over Real Property in Europe, Volume III, Berlin 2009.
11. I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I: Üldosa, Kirjastus Juura, Tallinn 2004.
12. F. Baur, J.F. Baur, R. Stürner. Sachenrecht, 17. Aufl., C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1999.
13. P. Pärna. Asjaõigusseadus. Komm vlj, Kirjastus Juura, 2004.
14. R. Tiivel. Asjaõigus, Kirjastus Juura, Tallinn 2007. lk 385.
15. H. Weber. Kreditsicherungsrecht, 8. Aufl., Verlag C.H.Beck, München, 2006.
16. F. H. Lawson, B. Rudden. The law of property, Oxford : Clarendon Press, 1982.
17. P. Varul jt. Asjaõigusseadus II. Komm vlj, Kirjastus Juura, Tallinn 2014.
18. D. Frederique. Securitising Mortgages in Transition Economies: The Challenge of Providing an Efficient Legal Framework, Law and Financial Markets Review, Vol. 2, No. 2, 2008.

19. R. Tiivel. Eesti hüpoteegist rahvusvahelise mõõdupuuga mõõtes. – Juridica, 2012, nr 11.
20. D. W. Arner, C. D Booth, P. Lejot, B. F. C. Hsu. Property Rights, Collateral, Creditor Rights, and Insolvency in East Asia, Texas International Law Journal, Vol. 42, 2007.
21. T. Saarma. Pankrotimenetluse põhimõtted. - Juridica, 2008, nr 6.
22. J. H.W.C. Ching. Danish mortgage regulations- structure, evolution, and crisis management, Washington University Global Studies Law Review, Vol 9:371, 2010.
23. D. Faber. Commencement of Insolvency proceedings, Oxford University Press, 2012.
24. W.W. McBryde, Principles of European Insolvency law, Kluwer Legal Publishers, 2003.
25. P. Wood. Principles of International Insolvency law, Sweet & Maxwell, 2007.
26. J. Marshall. Comparing Europe's Insolvency rules. 21 Int'l Fin. L. Rev. 23, 2002.  
Arvutivõrgus kättesaadav:  
<http://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/intfinr21&div=99&id=&page=> (30.03.2015).
27. L. Barteld. Cross-Border Bankruptcy and the Cooperative Solution, University of Maryland School of Law, 2012.
28. M. Veder. Cross-Border Insolvency Proceedings and Security Rights. Deventer, Netherlands: Kluwer Legal Publishers, 2004. xvi +468. Arvutivõrgus kättesaadav:  
<http://www.insol.org/INSOLfaculty/pdfs/BasicReading/Session%206/Cross-Border%20Insolvency%20Proceedings%20and%20Security%20Rights,%20Paul%20Michael%20Veder.pdf> (30.03.2015).
29. F. M. Mucciarelli. Not Just Efficiency: Insolvency Law in the EU and Its Political dimension, European Business Organization Law Review. Vol.: 14, Issue: 2, 175-200, 2013.
30. D. S. Bernstein. The International Insolvency Review, 1st edition, 2013.
31. P. Manavald. „Maksejõuetusõigusliku regulatsiooni majanduslik põhjendamine“, doktoritöö 2011.
32. K. Siibak, P. Kama, M.Vutt. Majandustegevuse õiguslikust keskkonnast Eestis, TÜ 1997.
33. P. Manavald. Pankrotimenetluse majanduslik efektiivsus. Empiiriline uuring. - Juridica, 2010, nr 4.
34. R. Goode. Principles of Corporate Insolvency Law, 3rd edn Thomson, London 2005.

35. V. Finch. Corporate Insolvency Law: Perspectives and Principle. Cambridge University Press, 2002.
36. P. Varul. Pankrotiseaduse uued parandusettepanekud. - Juridica, 2008, nr 6.
37. P. Varul. Maksejõuetuse areng Eestis. – Juridica, 2013, nr 4.
38. W. E. Moojen, Matthieu Ph. van Sint Truiden (eds.). Bank security and other credit enhancement methods : a practical guide on security devices available to banks in thirty countries throughout the world, Kluwer Law International, 1995.

### **Kasutatud Riigikohtulahendid**

39. RKTkm 21.03.2011, 3-2-1-1-11.
40. RKTko 19.12.2012, 3-2-1-165-12.
41. RKTko 05.06.2002, 3-2-1-70-02.
42. RKTko 02.04.2014, 3-2-1-190-13.
43. RKTkm 11.05.2005, 3-2-1-44-05.
44. RKTkm 02.12.2010, 3-2-1-92-10.
45. RKTkm 13.11.2012, 3-2-1-122-12.
46. RKTkm 13.10.2014, 3-2-1-85-14.
47. RKTko 21.11.2011, 3-2-1-114-11.
48. RKTkm 21.11.2011, 3-2-1-126-11.
49. RKÜkm 17.12.2013, 3-2-1-4-13.
50. RKTkm 16.10.2002, 3-2-1-119-02.
51. RKTkm 16.01.2008, 3-2-1-132-07.
52. RKTkm 16.06.2008, 3-2-1-59-08.
53. RKTkm 21.05.2008, 3-2-1-38-08.
54. RKTkm 25.04.2012, 3-2-1-39-12.
55. RKTkm 10.04.2013, 3-2-1-28-13.
56. RKTko 23.03.2011, 3-2-1-2-11.
57. RKTko 29.05.2012, 3-2-1-64-12.
58. RKTko 28.02.2005, 3-2-1-166-04.
59. RKTko 02.10.2012, 3-2-1-95-02.
60. RKTkm 21.10.2010, 3-2-1-98-10.
61. RKTko 18.06.2012, 3-2-1-81-12.
62. RKTko 06.11.2013, 3-2-1-114-13.

63. RKTkm 03.12.2014, 3-2-1-114-14.
64. RKTko 30.04.2014, 3-2-1-29-14.
65. RKTkm 12.06.2012, 3-2-1-59-12.

## **Muud allikad**

66. Seletuskiri pankrotiseaduse eelnõule 1085 SE I. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content\\_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=021550024](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=021550024) (30.03.2015).
67. 12.12.12 Proposal for a regulation of the European Parliament and of the Council amending Council Regulation (EC) No 1346/2000 on insolvency proceedings. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://ec.europa.eu/justice/civil/files/insolvency-regulation\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/civil/files/insolvency-regulation_en.pdf) (30.03.2015).
68. 27.02.2015 Euroopa Liidu Nõukogu põhjenduste kavand. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://register.consilium.europa.eu/doc/srv?f=ST+5199+2014+ADD+1&l=et> (30.03.2015).
69. 19.03.2013.a Maksejõuetuse menetlemise tõhususe uuring. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article\\_files/maksejouetuse\\_menetl\\_emise\\_tohususe\\_uuringu\\_kokkuvote\\_0.pdf](http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/maksejouetuse_menetl_emise_tohususe_uuringu_kokkuvote_0.pdf);  
[http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article\\_files/maksejouetuse\\_menetl\\_emise\\_tohususe\\_uuring\\_0.pdf](http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/maksejouetuse_menetl_emise_tohususe_uuring_0.pdf) (30.03.2015).
70. Seletuskiri saneerimiseseaduse eelnõule 335. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=bbaa586d-223f-409e-6e5f-e055fe21271c&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=bbaa586d-223f-409e-6e5f-e055fe21271c&). (30.03.2015).
71. 10 aastat pankrotimenetlust – mõnel pool tavaline. Äripäev. Finantsjuhtimine, 2006, nr 4. lk 12. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.aripaev.ee/pdf/infoleht/fj\\_jaanuar\\_2006.pdf](http://www.aripaev.ee/pdf/infoleht/fj_jaanuar_2006.pdf) (30.03.2015).
72. Doing Business in Estonia – World Bank Group. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/estonia#resolving-insolvency> (30.03.2015).
73. Doing Business in Germany – World Bank Group. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/germany/#resolving-insolvency> (30.03.2015).

74. Doing Business 2013: Smarter Regulations for Small and Medium- Size Enterprises. The World Bank, 2013. Arvutivõrgus kättesaadav: [https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/11857/DB13\\_Full%20report.pdf?sequence=1](https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/11857/DB13_Full%20report.pdf?sequence=1) (30.03.2015).
75. Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditors Right System, World Bank, 2001. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.worldbank.org/ifa/ipg\\_eng.pdf](http://www.worldbank.org/ifa/ipg_eng.pdf) (30.03.2015).
76. Transnational Insolvency: Global Principles for Cooperation in International Insolvency Cases. The American Law Institute and International Insolvency Institute, Report to ALI, 2012. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://iiiglobal.org/component/jdownloads/finish/557/5932.htm> (30.03.2015).
77. Revision of European Insolvency Regulation: Proposals by Insol Europe. [http://www.nautadutilh.com/Documents/Publications%20to%20profiles/Revision\\_of\\_the\\_European\\_Insolvency\\_Regulation.pdf](http://www.nautadutilh.com/Documents/Publications%20to%20profiles/Revision_of_the_European_Insolvency_Regulation.pdf) (30.03.2015).
78. United Nations Commission on International Trade Law. Legislative Guide on Insolvency Law. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.unictral.org/pdf/english/texts/insolven/05-80-722\\_Ebook.pdf](http://www.unictral.org/pdf/english/texts/insolven/05-80-722_Ebook.pdf) (30.02.2015).
79. Orderly & Effective Insolvency Procedures. International Monetary Fund 1999. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.worldbank.org/ifa/ipg\\_eng.pdf](http://www.worldbank.org/ifa/ipg_eng.pdf) (30.03.2015).
80. M. Schillig. Corporate Insolvency Law in the 21st Century: State-Imposed or Market-Based? (January 10, 2013). King's College London Law School Research Paper No. 2104-11. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://ssrn.com/abstract=2198849> (30.03.2015).



## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Nāncy-Marita Maltseva, sündinud 05.11.1989

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Pandiga tagatud nõuete rahuldamine pantija pankroti korral“, mille juhendaja on dr iur Villu Kõve
  - 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
  - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, 04.05.2015